

dem die bei den Mietern zu erreichende Überzeugung und Einsicht, im Interesse der Verbesserung ihrer Wohnbedingungen zeitweilig bestimmte Erschwernisse in Kauf zu nehmen und möglichst aktiv zum Gelingen des Vorhabens beizutragen.

Neben den Vorhaben der komplexen Modernisierung gibt es nicht wenig Bemühungen der Werktätigen, ihre Wohnungen aus eigener Kraft zu modernisieren. Diese Bestrebungen sind zu fördern.<sup>2/</sup> Zu dieser Förderung gehören auch überschaubare mietrechtliche Lösungen, die die individuell betriebene Modernisierung unterstützen, soweit sie auf die Befriedigung gesellschaftlich anerkannter Wohnbedürfnisse gerichtet ist.

In volkseigenen Wohngrundstücken zeichnen sich bereits gute Lösungen für individuelle Modernisierungsmaßnahmen ab. So werden Modernisierungsvorhaben, die Mieter organisieren oder mit eigenen Arbeitsleistungen bewirken wollen, finanziert, wenn sie sich auf den Einbau eines Bades, einer Inntoilette oder von Doppelfenstern erstrecken.<sup>3/</sup> Voraussetzung ist natürlich, daß sich das Gebäude für die Modernisierung eignet und die erforderlichen baubehördlichen Genehmigungen vorliegen. Die Finanzierung beschränkt sich auf die funktionstüchtige Ausstattung der Wohnung, erfaßt aber nicht besondere Gestaltungswünsche. Rechtliche Probleme entstehen dagegen dort, wo solche Lösungsmöglichkeiten nicht bestehen oder nicht wahrgenommen werden. Das gilt in erster Linie für den privaten Wohnungsfonds, zu dem — weil er ausschließlich ältere Bausubstanz umfaßt — viele der Modernisierung bedürftige, aber auch dafür geeignete Wohnungen gehören.

Unter Modernisierung sind solche Veränderungen an der Wohnung und ihren Einrichtungen zu verstehen, mit denen eine Erhöhung des Ausstattungsniveaus erreicht werden soll und die im Regelfall sanitäre Anlagen, die Warmwasserversorgung und die Heizung betreffen. Von der Modernisierung sind demnach solche Veränderungen zu unterscheiden, die lediglich dafür bestimmt sind, die Wohnung dem individuellen Nutzungsbedürfnis und Geschmack anzupassen, wie das z. B. bei Gardineneinrichtungen, beim Verlegen elektrischer Anschlüsse und bei der Herstellung oder Beseitigung von Zimmer Verbindungen der Fall ist. Dieser Funktionsunterschied der Veränderungen in einer Wohnung muß als Grundlage differenzierter rechtlicher Beurteilung beachtet werden.

### **Zum subjektiven Recht des Mieters auf Modernisierung der Wohnung**

Zunächst ist die Frage zu beantworten, ob der Mieter nach § 536 BGB einen Anspruch gegen den Vermieter auf Modernisierung der Wohnung hat.

Eine Modernisierung durch den Vermieter, die erhebliche materielle und finanzielle Aufwendungen erforder-

<sup>IV</sup> Das kommt vor allem in den Gemeinsamen Beschlüssen des Sekretariats des Zentralkomitees der SED und des Ministerrates der DDR über Maßnahmen zur Förderung der Initiative der Werktätigen im individuellen Wohnungsbau vom 6. Juni 1972 (GBl. II S. 395) und über Maßnahmen zur besseren Versorgung der Bevölkerung mit Baureparaturen vom 6. Juni 1972 (GBl. II S. 400) zum Ausdruck. Im zuletzt genannten Beschluß heißt es in Ziff. 4.1.: „Die Initiative der Bürger ist vorrangig auf die Selbstdurchführung von Reparaturen an ihren Wohnungen, die zusätzliche Gewinnung von Wohnraum durch Um- und Ausbau sowie auf die Modernisierung zur Verbesserung der Ausstattung der Wohnungen zu konzentrieren.“

<sup>131</sup> So wird z. B. im Bereich des VEB Gebäudewirtschaft Leipzig verfahren. Nach § 7 der VO über die Gewährung von Krediten zu vergünstigten Bedingungen an junge Eheleute vom 10. Mai 1972 (GBl. II S. 316) besteht bei kommunalen, betrieblichen oder genossenschaftlichen Wohngebäuden die Möglichkeit, daß den Rechtsträgern zweckgebundene Kredite zur Verfügung gestellt werden, wenn junge Eheleute bereit sind, in eigener Initiative die Modernisierung einer Wohnung durchzuführen.

dert, erfolgt im Regelfall durch die Vorhaben komplexer Modernisierung, die durch richtige Verbindung von wohnungspolitischen, bautechnischen und ökonomischen Gesichtspunkten einen hohen Nutzeffekt gewährleisten. Mieter, deren Wohnungen nicht in solche Vorhaben einbezogen sind, haben kein subjektives Recht auf Modernisierung. Diese Schlußfolgerung ergibt sich aus dem Charakter des sozialistischen subjektiven Zivilrechts selbst. Es hat grundsätzlich keinen umfassenderen Inhalt als die staatlich geplanten Voraussetzungen für seine Realisierung. Ein individueller Anspruch auf Modernisierung wäre nicht erfüllbar. Sein Inhaber würde im Widerspruch zu den großen Anstrengungen der Arbeiterklasse und der anderen Werktätigen stehen, planmäßig und mit hohem Nutzeffekt die Wohnbedingungen schnell und spürbar zu verbessern.

Als individueller Anspruch des Mieters ist hingegen anzuerkennen, daß die von ihm genutzte Wohnung bestimmten Mindestanforderungen zu entsprechen hat, deren Kriterien von Breitenfeld in Auswertung der Rechtsprechung herausgearbeitet wurden.<sup>4/</sup> Die Erfüllung dieses auf § 536 BGB gestützten Anspruchs kann u. U. erfordern, daß vom Vermieter mehr zu tun ist als die bloße Erhaltung des bestehenden Zustands. Dies ist aber eine andere Problematik, die mit der Modernisierung nichts zu tun hat.

### *Zum Recht des Mieters, seine Wohnung mit eigenen Leistungen und Mitteln zu modernisieren*

Das Bezirksgericht Schwerin geht in einer Entscheidung zu dieser Frage zunächst davon aus, daß die Absicht des Mieters, mit eigenen Leistungen und Mitteln seine Wohnung zu modernisieren — im entschiedenen Fall: Einbau eines Bades —, ein der Zustimmung des Vermieters bedürftiges Verlangen sei. Diese Zustimmung sei zu erteilen, wenn die Verbesserung der Wohnung (Modernisierung) im Rahmen eines gesellschaftlich anzuerkennenden Bedürfnisses liegt, ohne wesentliche Beeinträchtigung des Vermieters und anderer Hausbewohner durchführbar ist und der Mieter bereit ist, die Kosten der Verbesserung zu tragen. Ansonsten stelle sich eine Verweigerung der Zustimmung als schikanöse Rechtsausübung (§ 226 BGB) und als Mißachtung der sich aus Art. 11 der Verfassung ergebenden Grenzen des Gebrauchs des Eigentums dar.<sup>5/</sup>

Wenn auch das Ergebnis der Entscheidung des Bezirksgerichts zu billigen ist — der Mieter kann also unter bestimmten Voraussetzungen mit eigenen Leistungen und Mitteln seine Wohnung modernisieren —, ist m. E. doch die hier vertretene Rechtsauffassung in substantieller Hinsicht nicht befriedigend. Nach dieser Auffassung würde sich ein Modernisierungsvorhaben erst einmal als ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache darstellen, dessen Mangel nur durch die Zustimmung des Vermieters ausgeschlossen bzw. geheilt werden kann. Wird von dieser Prämisse ausgegangen, so hinge die Berechtigung zur Modernisierung — soweit die baubehördlichen Genehmigungen vorliegen — tatsächlich allein von der Zustimmung des Vermieters ab. Um ein solches Vorhaben nicht völlig von den vielfältigen individuellen Vermieterinteressen abhängig zu machen, fixiert die Entscheidung des Bezirksgerichts Schwerin Kriterien, nach denen sich bestimmt, ob ein Vermieter die Zustimmung verweigern darf. Im Grunde genommen wird damit beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen eine Zustimmungspflicht des Vermieters anerkannt. Dies wird aber nicht ausgesprochen. Die Zustimmung wird allein als Rechtsausübung

<sup>Hj</sup> Vgl. Breitenfeld, „Sozialistische Wohnbedürfnisse und Vermieterpflichten nach § 536 BGB“, NJ 1971 S. 18 ff.

<sup>131</sup> Vgl. BG Schwerin, Urteil vom 2. Februar 1972 — BCB 40/71 - (NJ 1972 S. 244).