

betrachtet und ihre Verweigerung, wenn sie den angegebenen Kriterien nicht gerecht wird, als schikanös bewertet.

Diese Rechtsauffassung ist bedenklich. Eine schikanöse Rechtsausübung liegt nach dem Wortlaut des § 226 BGB dann vor, wenn sie nur den Zweck haben kann, einem anderen Schaden zuzufügen. Diese Regelung hat im geltenden Recht offensichtlich die Funktion, die äußerste Grenze zulässiger Rechtsausübung zu markieren. Diese äußerste Grenze ist nicht ohne weiteres erreicht, wenn ein Vermieter die Zustimmung entgegen den im Urteil des Bezirksgerichts Schwerin angeführten Gründen verweigert. Zwischen der Respektierung dieser Gründe und schikanösem Verhalten liegen noch vielfältige Motivationen für die Verweigerung der Zustimmung, so z. B. rein subjektiv bedingte Befürchtungen, daß Belästigungen durch die Bauausführung entstehen, daß negative Auswirkungen auf die Bausubstanz eintreten oder daß künftige ungewisse vermögensrechtliche Situationen zu Konflikten und finanziellen Belastungen führen könnten. Der Vorwurf schikanöser Rechtsausübung ist hier verfehlt. Eine so weitgehende Anwendung des § 226 BGB birgt die Gefahr in sich, generell den Inhalt der eigenverantwortlichen Rechtsausübung in einer der Funktion des sozialistischen Rechts widersprechenden Weise zu beschränken.

Modernisierung durch den Mieter als vertragsgemäßer Gebrauch der Mietwohnung

Meines Erachtens ist für die individuell betriebene Modernisierung von Wohnraum eine grundsätzlich andere rechtliche Betrachtungsweise geboten:

Die Modernisierung, die vor allem durch komplexe Vorhaben und nicht zuletzt durch die Aktivierung der Bürgerinitiative im Wettbewerb der Nationalen Front „Schöner unsere Städte und Gemeinden — mach mit!“ betrieben und gefördert wird, ist einer der Hauptwege zur Verbesserung der Wohnbedingungen im Sinne der Erfüllung der vom VIII. Parteitag der SED beschlossenen Hauptaufgabe. Das individuelle Mietverhältnis darf hierzu keinen konträren Inhalt haben. Der vertragsgemäße Gebrauch einer Wohnung ist eine Berechtigung des Mieters mit ausgesprochen dynamischem Charakter. Ihr Inhalt wird von der Entwicklung der ideologischen, ökonomischen und technischen Voraussetzungen der Gestaltung sozialistischer Wohnbedingungen beeinflusst. So hat z. B. die Ausstattung der Haushalte mit Waschmaschinen zu einer Änderung der Befugnisse zum Waschen in der Wohnung, zum Anbringen von Strom- und Wasseranschlüssen u. ä. geführt. Die Modernisierung einer Wohnung liegt m. E. auf ähnlicher Ebene. Entsprechend der wohnungspolitischen Konzeption des VIII. Parteitages der SED sind die subjektiven und objektiven Voraussetzungen dafür entstanden, die Nutzung einer Wohnung mit dem Bemühen zu verbinden, mit eigenen Leistungen und finanziellen Mitteln diese Wohnung in einer mit den Wohnbedürfnissen der Arbeiterklasse übereinstimmenden Weise moderner zu gestalten. Das liegt im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs und ist demzufolge ein subjektives Recht des Mieters, wenn die zur Verwirklichung dieses Zieles erforderlichen wohnungspolitischen, bautechnischen und bauökonomischen Voraussetzungen bei einem konkreten Modernisierungsvorhaben vorliegen. Natürlich sind dabei die Interessenlagen des Vermieters und der anderen Mieter zu berücksichtigen.

Im Unterschied zu anderen Formen des vertragsgemäßen Gebrauchs kann aber das Recht auf Modernisierung nicht allein durch bloße Selbstbetätigung des Mie-

Auszeichnung

Für langjährige hervorragende Leistungen bei der Entwicklung der sozialistischen Rechtspflege erhielt

Horst Heintze,

**Mitglied des Präsidiums und Sekretär
des Bundesvorstandes des FDGB,**

die Medaille für Verdienste in der Rechtspflege in Gold.

ters verwirklicht werden. Der Mieter ist darauf angewiesen, daß ihm der Vermieter die Realisierung seines Rechts speziell gestattet, indem er z. B. bauliche Veränderungen duldet, dem Mieter Zugang zu bestimmten Gebäudeteilen bzw. Einrichtungen verschafft und eine schriftliche Erlaubniserklärung abgibt, die von Betrieben vor Durchführung von Bau- und Installationsarbeiten gefordert wird. Da diese Einwilligung des Vermieters Voraussetzung zur Verwirklichung des Mieterrechts ist, kann sie nicht als Rechtsausübung begriffen werden, sondern ist als eine mit dem Recht des Mieters auf Modernisierung korrespondierende Pflicht des Vermieters zu betrachten.

Die Erfüllung dieser Pflicht zur Einwilligung muß aber an Voraussetzungen gebunden sein, die den Eigentümerinteressen und der Verantwortung des Vermieters für das Wohngebäude und die Sicherung der Rechte der anderen Mieter gerecht werden. Eine solche Pflicht des Vermieters ist zu bejahen, wenn die beabsichtigte Modernisierung nach objektiven Maßstäben gerechtfertigt ist, der Mieter genaue Informationen über den Charakter und die Auswirkungen der beabsichtigten Maßnahmen gibt und die erforderlichen staatlichen Genehmigungen, insbesondere den Prüfbescheid der Staatlichen Bauaufsicht, vorlegt. Der Vermieter muß in Wahrnehmung seiner Verantwortung und Interessen am Wohngebäude feststellen können, ob er verpflichtet ist, die Modernisierung der Wohnung zu gestatten, oder ob er dies unter Hinweis auf bautechnische Gründe, Gefahren oder nicht zumutbare Belästigungen für die anderen Mieter und ähnlich schwerwiegende Umstände verweigern darf. Finden berechnete Einwände beim Mieter kein Gehör und nimmt er ohne Zustimmung des Vermieters bauliche Veränderungen vor, so steht diesem der Unterlassungsanspruch nach § 550 BGB zur Verfügung.

Kommt es zu einem Rechtsstreit, in dem die Zustimmung zur Modernisierung einer Mietwohnung oder die Unterlassung der Modernisierung gefordert wird, so darf sich dieser Streit im Unterschied zu der vom Bezirksgericht Schwerin vertretenen Auffassung nicht darauf konzentrieren, ob die Haltung des Vermieters schikanös ist, sondern auf die Frage, ob vertragsgemäßer Gebrauch zu bejahen oder zu verneinen ist. Das ist m. E. eine rechtliche Basis, auf der alle sachlichen Argumente für und gegen ein konkretes Modernisierungsvorhaben berücksichtigt werden können und die die bedenkliche extensive Auslegung des § 226 BGB gegenstandslos macht.

Zur Frage, ob Veränderungen infolge Modernisierung nach Beendigung des Mietverhältnisses rückgängig zu machen sind

Auch die Anwendung des § 556 BGB, der i. V. m. § 548 BGB den Vermieter berechtigt, bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter zu verlangen, die Wohnung wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen, also bauliche Veränderungen rückgängig zu machen und Einrichtungen wegzunehmen, bedarf einer