

hältnisses die Ausstattung der Wohnung entsprechend den ständig wachsenden Wohnbedürfnissen der Mieter zu vervollkommen. Ebensovienig erkennt das Gesetz dem Mieter ein subjektives Recht zu, durch eigene Initiativen den Gebrauchswert seiner Wohnung zu verbessern.

Da es jedoch in Einklang mit den wohnungspolitischen Zielsetzungen des VIII. Parteitages steht, daß die Werk-tätigen mit eigenen Leistungen und finanziellen Mit-teln zur Verbesserung ihrer Wohnbedingungen beitra-gen/10/, ist es notwendig, Initiativen der Mieter zur Mo-dernisierung ihrer Wohnungen zu unterstützen. Deshalb wird dem Mieter im Wege der Auslegung des § 535 BGB ein subjektives Recht auf Durchführung von Moderni-sierungen auf eigene Kosten gewährt, das er jedoch nur mit Zustimmung des Vermieters ausüben darf. Lie-gen die Voraussetzungen für eine Modernisierung des Wohnraums vor, ist der Vermieter zur Zustimmung verpflichtet. Diese Pflicht korrespondiert mit dem sub-jektiven Recht des Mieters./11/

In § 7 des Mustermietvertrags wird dem Mieter ein solches subjektives Recht auf Vornahme baulicher Veränderungen gewährt, das er aber nur mit Zustim-mung des Vermieters ausüben darf. Neben dem Vermie-ter haben ggf. auch die zuständigen staatlichen Organe den baulichen Veränderungen zuzustimmen. Da eine Zustimmung des Wohnraumlencungsorgans in der WRLVO nicht vorgesehen ist, handelt es sich in der Regel um die Zustimmung der Staatlichen Bauaufsicht, soweit die vorgesehene bauliche Maßnahme dies erford-ert./12/

Die Voraussetzungen für ein subjektives Recht des Mie-ters auf Vornahme einer von ihm selbst zu finanzieren- den Modernisierung seiner Wohnung sind gegeben, wenn

1. die hierfür erforderlichen bautechnischen Bedingun- gen vorhanden sind,
2. ihre Durchführung zur Befriedigung eines gesell- schaftlich anzuerkennenden Wohnbedürfnisses erfolgt und
3. die Gebrauchsrechte der anderen Mieter dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden./13/

Nur wenn diese drei Voraussetzungen gegeben sind, können die Partner im Wohnungsmietvertrag eine Re-gelung über die vom Mieter geplante Modernisierung seiner Wohnung treffen. Die Gestaltung der rechtlichen Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter darf sich jedoch nicht nur auf die Gewährung eines Rechts des Mieters zur Vornahme von Modernisierungsmaßnahmen beschränken, sondern muß zugleich die aus der Moder-nisierung entstehenden gegenseitigen Rechte und Pflich- ten festlegen./14/

Da der Mieter die Modernisierung selbst zu finanzieren hat, obliegt ihm auch die laufende Instandhaltung des Modernisierungsobjekts./15/ Dies entspricht nicht nur

/10/ Vgl. Absehn. V der Direktive des VHI. Parteitages der SED zum Fünfj ahrplan für die Entwicklung der Volkswirtschaft der DDR 1971 bis 1975, in: Dokumente des VIII. Parteitages der SED, Berlin 1971, S. 118; ferner Abschn. I Ziff. 4.1. des Gemein-samen Beschlusses des Sekretariats des Zentralkomitees der SED und des Ministerrates der DDR über Maßnahmen zur bes- serten Versorgung der Bevölkerung mit Baureparaturen vom 6. Juni 1972.

11/ Vgl. M. Mühlmann, „Mietrechtliche Probleme der Moder-nisierung von Wohnraum“, NJ 1972 S. 699 ff. (701).

12/ Vgl. § 3 der VO über die Verantwortung der Räte der Ge-meinden, Stadtbezirke, Städte und Kreise bei der Errichtung und Veränderung von Bauwerken der Bevölkerung vom 22. März 1972 (GBl. II S. 293) sowie § 8 der VO über die Staat- liche Bauaufsicht vom 22. März 1972 (GBl. II S. 285).

13/ Vgl. auch OG, Urteil vom 18. September 1958 - 1 Zz 35/58 - (NJ 1959 S. 281).

14/ Vgl. dazu H. Lassmann / K. Quasdorf, „Beratung der Bür- ger bei Rechtsfragen im Zusammenhang mit dem Um- und Ausbau von Wohnungen“, NJ 1974 S. 305.

15/ Vgl. M. Mühlmann, a. a. O., S. 702.

seinem eigenen Interesse, sondern dient auch der Erhal- tung der Wohnraumsabstanz. Dabei ist es unerheblich, daß das Modernisierungsobjekt in der Regel gemäß § 94 Abs. 2 BGB wesentlicher Bestandteil des Wohnge- bäudes und somit nach § 946 BGB Eigentum des Vermie- ters wird, weil' dies noch nicht die Pflicht des Vermieters zur Instandhaltung begründet. Erst wenn das Moderni- sierungsobjekt im Mietpreis berücksichtigt wird — was natürlich die Finanzierung der Modernisierung durch den Vermieter voraussetzt —, erstreckt sich die Erhal- tungspflicht des Vermieters auch auf dieses Objekt.

Die Partner sollten besonders eine eventuelle Ersatz- pflicht des Vermieters regeln, weil niemals ausgeschlossen werden kann, daß der Mieter vor Ablauf der Nut- zungsdauer des Modernisierungsobjekts die Wohnung unvorhergesehen wechseln muß. Die Regelung der Er- satzpflicht des Vermieters für den Fall der Beendigung des Wohnungsmietverhältnisses ist ein mobilisierender Faktor für die Initiative des Mieters, denn damit hält sich sein finanzielles Risiko in Grenzen.

Die auf der Grundlage des Mustermietvertrags zustande gekommenen Wohnungsmietverträge regeln in § 7 die Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter bei Been- digung des Wohnungsmietverhältnisses in Übereinstim- mung mit der gesellschaftlichen Zielstellung der Verbes- serung des Wohnungsfonds. Im Vordergrund steht die Übernahme des vom Mieter geschaffenen Modernisie- rungsobjekts durch den V#mieter oder den nachfolgen- den Mieter gegen Erstattung seines Wertes. Die Ent- fernung des Modernisierungsobjekts aus der Wohnung ist dabei nicht als Verpflichtung, sondern als Berechti- gung des Mieters anzusehen, wenn er ein Interesse an der Wegnahme hat. Diese Regelung gewährleistet, daß grundsätzlich die verbesserte Ausstattung der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses erhalten bleibt. Enthält der Wohnungsmietvertrag eine Regelung der Ersatzpflicht, deren Höhe sich nach dem Zeitwert des Modernisierungsobjekts bei Beendigung des Wohnungs- mietverhältnisses bestimmt, dann ist eine Entschädi- gungspflicht des Vermieters wegen ungerechtfertigter Bereicherung ausgeschlossen. Nur wenn im Wohnungs- mietvertrag die Entschädigungspflicht nicht geregelt ist, bestimmen sich Grund und Höhe einer möglichen Er- satzpflicht des Vermieters nach den Prinzipien der un- gerechtfertigten Bereicherung./16/

#### *Das Recht des Mieters -auf Ausstattung der Wohnung mit Einrichtungen*

Eine Verbesserung des Gebrauchswerts seiner Wohnung kann der Mieter auch durch die zusätzliche Ausstattung mit einer Einrichtung erreichen. Im Vordergrund steht dabei die Herbeiführung einer den individuellen Wohn- bedürfnissen des Mieters angepaßte Ausstattung der Wohnung, die jedoch nicht die Qualität einer Modernisie- rung hat. Die Ausstattung der Wohnung mit einer Ein- richtung erfordert in der Regel nur in begrenztem Um- fang bauliche Maßnahmen.

Einrichtungen sind bewegliche Sachen, die der Mieter mit dem Wohnraum verbindet, ohne daß sie dadurch ihre relative Selbständigkeit verlieren, z. B. Spülbe- ken, Waschbecken, Durchlauferhitzer, Wandheizgeräte, Einbauschränke, Gardinenkästen u. ä. Die Art und Weise der Verbindung spielt dabei eine besondere Rolle, weil sie darüber entscheidet, ob die vom Mieter angebrachte Sache ein gegenüber dem Wohngebäude abgrenzbarer Gegenstand bleibt. Die Einrichtung wird in der Regel wesentlicher Bestandteil des Wohngebäudes, ohne daß

16/ Vgl. OG, Urteil vom 18. Januar 1966 - 2 Zz 13/65 — (NJ 1966 S. 249); OG, Urteil vom 21. November 1967 - 2 Zz 22/67 - (NJ 1963 S. 318); OG, Urteil vom 29. November 1969 — 2 Zz 30/68 — (NJ 1969 S. 189); OG, Urteil vom 30. Oktober 1973 — 2 Zz 22/73 — (NJ 1974 S. 27).