

Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Für die Erhaltung und Verbesserung des Wohnraums haben die Initiativen der Bürger im Rahmen der Nationalen Front „Schöner unsere Städte und Gemeinden — Mach mit!“ große Bedeutung. Diese Initiativen umfassen auch bauliche Veränderungen der Wohnungen — vor allem in Altbauten — durch die Mieter. Es ist daher zu begrüßen, daß das ZGB eindeutig bestimmt, unter welchen Voraussetzungen ein Mieter in seiner Wohnung bauliche Veränderungen vornehmen darf.

Grundsätzlich bedürfen bauliche Veränderungen der Zustimmung des Vermieters (§111 ZGB). Dieser darf seine Zustimmung nicht versagen, wenn derartige Veränderungen im gesellschaftlichen Interesse liegen. Bei unbegründeter Verweigerung der Zustimmung durch den Vermieter kann diese auf eine entsprechende Klage (§ 10 Abs. 1 Ziff. 1 ZPO) durch das Gericht ersetzt werden. In jedem Fall ist zu klären, was unter dem Begriff „gesellschaftliches Interesse“ zu verstehen ist, der keine statische, sondern eine dynamische Kategorie ist, die sich mit der Entwicklung der gesellschaftlichen Verhältnisse ändern kann.

Unter den gegenwärtigen Bedingungen wird ein gesellschaftliches Interesse an baulichen Veränderungen einer Wohnung in der Regel dann zu bejahen sein, wenn

- die hierfür erforderlichen bautechnischen Bedingungen vorhanden sind und ggf. notwendige staatliche Genehmigungen, insbesondere der staatlichen Bauaufsicht, erteilt werden,
- die bauliche Veränderung gesellschaftlich anzuerkennenden Wohnbedürfnissen entspricht, und sie
- ohne wesentliche Beeinträchtigung des Vermieters oder anderer Mieter durchzuführen ist./6/

Ist das gesellschaftliche Interesse an einer baulichen Veränderung zu bejahen, ist weiter zu prüfen, ob der Vermieter aus beachtlichen Gründen seine Zustimmung verweigern kann. Das könnte z. B. dann der Fall sein, wenn durch die beabsichtigten Baumaßnahmen eine erheblich stärkere Belastung der Bausubstanz eintreten oder diese schneller verschleifen würde. Liegen derartige Gründe vor, kann auch ein Antrag des Mieters auf Ersetzung der Zustimmung durch das Gericht keinen Erfolg haben.

§ 112 ZGB orientiert Mieter und Vermieter dahin, sich über die gegenseitigen Rechte und Pflichten, die sich aus baulichen Veränderungen ergeben, zu einigen, insbesondere eine vernünftige Kostenregelung zu treffen. Das gilt auch dann, wenn die Zustimmung des Vermieters durch das Gericht ersetzt worden ist. Um späteren Konflikten vorzubeugen, soll diese Vereinbarung schriftlich getroffen werden.

Hat der Mieter bauliche Veränderungen in der Wohnung ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen, ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Haben jedoch die baulichen Veränderungen zu einer im gesellschaftlichen Interesse liegenden Verbesserung der Wohnung geführt, entfällt diese Pflicht des Mieters (§112 Abs. 2 ZGB). Dabei ist zu beachten, daß ein gesellschaftliches Interesse nicht schon dann zu bejahen ist, wenn bauliche Veränderungen in der Wohnung ausschließlich der Bequemlichkeit des Mieters dienen sollen. Das kann z. B. der Fall sein, wenn in einer Wohnung eine Dampfheizung als Etagenheizung vorhanden

ist und der Mieter, weil ihm diese Beheizungsart zu arbeitsaufwendig ist, eine Gasheizung einbauen lassen will. In diesem Fall und in ähnlichen Fällen ist m. E. das gesellschaftliche Interesse zu verneinen, da hier eindeutig das individuelle Interesse des Mieters im Vordergrund steht und dieses Interesse nicht mit den gesellschaftlichen Interessen in Übereinstimmung zu bringen ist.

Für diese Auffassung ist die Überlegung maßgebend, daß die praktische Handhabung des § 112 Abs. 2 ZGB in der Rechtsprechung auch mit den volkswirtschaftlichen Möglichkeiten in Übereinstimmung stehen muß. So wäre es m. E. nicht gerechtfertigt, daß eine sich im gebrauchsfähigen Zustand befindende Etagenheizung auf Kohlebasis demontiert und dadurch noch verwendungsfähiges Material nicht mehr benutzt wird, nur weil eine Gasheizung umweltfreundlicher ist und Lagerraum für Brennmaterial nicht mehr benötigt wird. Das schließt allerdings nicht aus, daß im Einzelfall eine andere Entscheidung möglich sein kann.

Haben Mieter und Vermieter keine Vereinbarungen über die Kosten der baulichen Veränderungen getroffen, dann hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Anspruch auf angemessene Entschädigung durch den Vermieter, soweit dieser infolge der baulichen Veränderungen einen wirtschaftlichen Vorteil erlangt hat (§112 Abs. 3 ZGB). Diese gesetzliche Regelung entspricht der Rechtsprechung, insbesondere der des Obersten Gerichts^{7/}, die sich in der gesellschaftlichen Praxis bereits bewährt hat.

Kriterium für den Anspruch auf angemessene Entschädigung ist der wirtschaftliche Vorteil, den der Vermieter durch die baulichen Veränderungen erlangen kann. Dieser wirtschaftliche Vorteil wird sich in der Regel für den Vermieter nur in einer genehmigten Mietpreiserhöhung niederschlagen. Berechnungsgrundlage für eine angemessene Entschädigung des Mieters kann daher nur die Erhöhung des Mietpreises sein, die auf die Nutzungsdauer der baulichen Veränderung zu beziehen ist. Dem Vermieter entstehende Instandhaltungskosten sind dabei zu berücksichtigen. Die Entschädigung sollte zweckmäßigerweise bei Beendigung des Mietverhältnisses als einmaliger Beitrag gezahlt werden.

Wurde jedoch ohne Zustimmung des Vermieters eine bauliche Veränderung vorgenommen, die nicht gesellschaftlichen Interessen entspricht, und ist der Mieter verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, dann hat er keinen Anspruch auf eine angemessene Entschädigung, wenn er den ursprünglichen Zustand nicht wiederherstellt. In diesen Fällen gibt der Mieter die Mittel für die baulichen Veränderungen auf eigenes Risiko aus.

Entfernen von Einrichtungsgegenständen

Von baulichen Veränderungen sind solche Veränderungen an der Wohnung zu unterscheiden, die der Mieter ohne bauliche Veränderungen zur Anpassung der Wohnung an sein individuelles Wohnbedürfnis vornimmt, wie z. B. Veränderungen an elektrischen Anschlüssen oder der Umbau kleinerer sanitärer Anlagen (Waschbecken im Bad). Es handelt sich dabei im Gegensatz zu baulichen Veränderungen in der Regel um kleinere Objekte, deren Entfernung beim Auszug aus der Wohnung — nur in diesem Fall spielt das ja eine Rolle — im Prinzip ohne größeren Aufwand möglich ist. Für diese Fälle orientiert § 113 Abs. 1 ZGB vorwiegend dar-

⁶ Diese Grundsätze hat das Oberste Gericht zwar in einer Entscheidung ausgesprochen, in der es um die Ersetzung der Zustimmung des Vermieters zur Modernisierung einer Wohnung ging (vgl. Urteil vom 1. August 1975 — 2 Zz 2175 — [NJ 1975 S. 644]); sie gelten aber ebenso auch für bauliche Veränderungen, die ein Mieter ausführt.

⁷ Vgl. OG, Urteil vom 21. November 1967 — 2 Zz 22 67 — (OGZ Bd. 11 S. 214; NJ 1968 S. 318); OG, Urteil vom 30. Oktober 1973 — 2 Zz 22 73 — (NJ 1974 S. 28).