

stung wegen Überwindung der Blindheit der Fachwelt führt, auch wenn diese Einsparungen nicht den Umfang erreichen, den die Verklagten in der Patentschrift angegeben haben.

Die Berufung war nach alledem zurückzuweisen.

## §§ 14,101,107 ZGB.

**1. Die Pflicht des Mieters, dem Vermieter die Instandhaltung bzw. Instandsetzung der Wohnung zu ermöglichen und dafür notwendige Arbeiten zu dulden, ergibt sich aus dem Grundsatz, daß Bürger und Betriebe bei der Erfüllung zivilrechtlicher Beziehungen vertrauensvoll zusammenzuwirken und sich von der Notwendigkeit der Übereinstimmung individueller und kollektiver Interessen mit den gesellschaftlichen Erfordernissen leiten zu lassen haben.**

**2. Aus der Pflicht des Mieters, alles Zumutbare zu tun, um Schäden an der Wohnung zu vermeiden, ergibt sich auch eine Verpflichtung, zumutbare Beeinträchtigungen in der Nutzung der Wohnung infolge gesellschaftlich notwendiger Rekonstruktions- und Modernisierungsmaßnahmen zu dulden. Was dabei im Einzelfall für den Mieter zumutbar ist, hängt von der konkreten Situation sowie von den örtlichen und persönlichen Verhältnissen ab.**

**Stadtgericht von Groß-Berlin, Beschluß vom 6. April 1976 - 107 BZR 79/76.**

Der Antragsgegner ist Mieter in einem Altbauwohngrundstück, in dem zur Zeit Rekonstruktions- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Er hat sich geweigert, in seiner Wohnung Baufreiheit für die notwendigen Sanitär- und Gasinstallationsarbeiten zu gewähren.

Auf Antrag des Vermieters (VEB Kommunale Wohnungsverwaltung) hat das Stadtbezirksgericht den Antragsgegner im Wege der einstweiligen Anordnung verpflichtet, den Handwerkern für die Zeit der Baumaßnahmen den ungehinderten Zutritt in seine Wohnung zu gestatten.

Gegen die einstweilige Anordnung hat der Antragsgegner Beschwerde eingelegt und vorgetragen, die beabsichtigten Baumaßnahmen in seiner Wohnung stellten einen erheblichen Eingriff in seine Belange als Mieter dar. Er hat beantragt, die einstweilige Anordnung aufzuheben und den Antrag abzuweisen.

Der Antragsteller hat beantragt, die Beschwerde abzuweisen. Er hat dargelegt, zur Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen sei es unumgänglich, den Handwerkern den Zutritt zur Wohnung des Antragsgegners zu ermöglichen, damit diese für das ganze Haus notwendige Sanitär- und Gasanlagen neu installieren können. Die Unterbrechung der Wasser-, Sanitär- und Gasversorgung erstreckte sich über zwei Tage. Sollte ausnahmsweise bei der Gasversorgung eine längere Unterbrechung eintreten, würden dem Antragsgegner Elektrokocher zur Verfügung gestellt.

Die Beschwerde des Antragsgegners hatte keinen Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Zwischen den Parteien besteht ein Mietverhältnis, das sich auf die Vorschriften der §§ 90 ff. ZGB und den konkreten Inhalt des Mietvertrags stützt. Aus diesem Mietverhältnis ergibt sich für den Vermieter die Verpflichtung, den überlassenen Wohnraum während der Mietzeit in einem ordnungsgemäßen und zum Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und die dazu notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen durchführen zu lassen (§§ 95, 101 ZGB). Dieser Pflicht des Vermieters entspricht die in den speziellen Bestimmungen über die Wohnungsmiete nicht ausdrücklich geregelte, sich aber aus dem Grundsatz des § 14 ZGB ergebende Pflicht des

Mieters, alles seinerseits Notwendige zu tun, um dem Vermieter die Instandhaltung und ggf. auch die Instandsetzung der Wohnung zu ermöglichen bzw. ihn nicht grundlos an der Erfüllung dieser Pflicht zu hindern. § 14 ZGB bestimmt hierzu, daß Bürger und Betriebe bei der Erfüllung zivilrechtlicher Beziehungen vertrauensvoll zusammenzuwirken und sich von der Notwendigkeit der Übereinstimmung individueller und kollektiver Interessen mit den gesellschaftlichen Erfordernissen leiten zu lassen haben.

Der Mieter des Wohnraums ist demzufolge nach der Grundsatzbestimmung des § 14 ZGB — ohne daß dies im einzelnen gesetzlich geregelt oder vertraglich vereinbart ist — verpflichtet, dem Vermieter innerhalb eines angemessenen Zeitraums die Besichtigung und die Überprüfung des baulichen Zustands der Wohnung zu ermöglichen. Er muß darüber hinaus auch die Durchführung notwendiger Baumaßnahmen dulden, auch wenn eine Absprache gemäß § 110 ZGB nicht zustandekommt.

Dabei spielt — wie auch im vorliegenden Fall — die Frage der Zumutbarkeit solcher Instandhaltungsarbeiten eine erhebliche Rolle. § 107 Abs. 1 ZGB verpflichtet den Mieter, alles Zumutbare zu tun, um die Ausweitung von Schäden an der Wohnung zu verhindern. Wenn dies hier für solche Mängel festgelegt ist, für die der Mieter anzeigespflichtig ist, muß dies ähnlich in den Fällen gelten, in denen der Vermieter im allgemeinen Interesse Maßnahmen zur Rekonstruktion und Modernisierung eines ganzen Wohngebäudes durchführt. Was dabei im Einzelfall zumutbar ist, hängt von der konkreten Situation und den örtlichen und persönlichen Verhältnissen ab. Sie sind im Rahmen der gesamtgesellschaftlichen Interessen zu berücksichtigen. Deshalb kann es u. U. im Einzelfall erforderlich sein, an die Voraussetzung der Zumutbarkeit höhere Anforderungen zu stellen, persönliche Interessen vorübergehend zurückzustellen und Erschwernisse des persönlichen und familiären Lebens für eine gewisse Zeit in Kauf zu nehmen, um notwendige Maßnahmen im gesellschaftlichen Interesse durchsetzen zu helfen.

Die vom VIII. Parteitag der SED beschlossene Hauptaufgabe hat auch die immer bessere Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bürger zum Gegenstand. Auch die in Vorbereitung des IX. Parteitages der SED veröffentlichten Dokumente bezeichnen das Wohnungsbauprogramm als das Kernstück der Sozialpolitik der Partei der Arbeiterklasse. Gerade die gewaltigen Anstrengungen zur Lösung der Wohnungsfrage umfassen aber auch die Erschließung aller Möglichkeiten des Ums und Ausbaus und der Modernisierung von Wohnraum. Dabei ist es einerseits selbstverständlich, daß bei der Planung und Durchführung der Bauvorhaben alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um den Bürgern keine oder möglichst wenig Erschwernisse zu bereiten. Andererseits muß aber auch von den Bürgern, die während der Baumaßnahmen beispielsweise Lärmeinwirkungen oder anderen Beeinträchtigungen ausgesetzt sind, ein hohes Maß an Verständnis für unvermeidbare Erschwernisse und solche Unbequemlichkeiten erwartet werden, die sich unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen Interessen als zumutbar im Sinne der vorstehenden Ausführungen erweisen.

Unter diesen Gesichtspunkten ist der Auffassung des Antragstellers, daß Art und Umfang der vorgesehenen Bauarbeiten für den Antragsgegner auch bei einem Verbleib in seiner Wohnung zumutbar sind, zu folgen. Die Arbeiten für die Gas- und Wasserinstallation sind auf einen relativ kurzen Zeitraum beschränkt. Bei der Herstellung der Anschlüsse an die neuen Versorgungsleitungen wird nur für etwa zwei Tage eine Unterbrechung der Wasser- und Gasversorgung eintreten. Diese