

net worden ist. Deshalb sind die im Ergebnis der Beseitigung von Mängeln eintretenden unwesentlichen Verbesserungen des Gebrauchswerts der Wohnung als Erhaltungsmaßnahmen anzusehen.

Diese Einordnung ermöglicht es, die Erhaltungsmaßnahmen von den Verbesserungsmaßnahmen abzugrenzen und Unsicherheitsfaktoren auszuschließen. Das ist erforderlich, weil nicht nur die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung beider Maßnahmen durch den Mieter, sondern auch die Rechtsfolgen unterschiedlich sind (vgl. §§ 107 bis 109 und §§ 111 bis 113 ZGB).

Eine bauliche Veränderung ist dagegen immer dann gegeben, wenn mit einer Baumaßnahme des Mieters eine Verbesserung der Ausstattung, des Komforts der Wohnung erreicht wird. Dabei muß von einem mangelfreien Zustand der Wohnung vor Durchführung der Maßnahme ausgegangen werden. Dieser Zustand ist mit dem nach der Durchführung der Baumaßnahme bestehenden zu vergleichen, um feststellen zu können, ob eine Verbesserung der Wohnung gegeben ist. Erforderlich ist also stets, daß eine Baumaßnahme zu einer Vervollkommnung der Ausstattung der Wohnung führt. Bauliche Veränderungen sind z. B. der Einbau eines Bades, einer Innentoilette, einer Etagenheizung, von Doppelfenstern.

Voraussetzungen für die Durchführung baulicher Veränderungen

Das ZGB gewährt dem Mieter ein Recht auf Durchführung baulicher Veränderungen, wenn diese zu einer im gesellschaftlichen Interesse liegenden Verbesserung der Wohnung führen (§ 111 Abs. 1 ZGB). Die Verwirklichung dieses Rechts bedarf jedoch der Zustimmung des Vermieters. Diese Zustimmung ist aus mehreren Gründen erforderlich:

Erstens trägt der Vermieter gegenüber der Staatsmacht und den anderen Mietern die Verantwortung für den baulichen Zustand des Wohngebäudes. Die mit der baulichen Veränderung verbundenen Maßnahmen betreffen oftmals die konstruktiven Teile des Wohngebäudes. Um zu verhindern, daß Schäden an diesen Teilen des Wohngebäudes entstehen, ist nicht nur die staatliche Genehmigung, sondern ebenso die Zustimmung des Vermieters erforderlich, weil dessen Interessen an der Erhaltung des Wohngebäudes durch bauliche Veränderungen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Zweitens muß der Vermieter Kenntnis von den geplanten Baumaßnahmen haben, weil er während der Mietzeit ständig die ungehinderte Nutzung des Wohnraums sowie der Gemeinschaftseinrichtungen durch die Mieter zu gewährleisten hat. Deshalb ist er dafür verantwortlich, daß durch die bauliche Veränderung die Nutzungsrechte der anderen Mieter nicht eingeschränkt werden. Unwesentliche Beeinträchtigungen ihres Nutzungsrechts, insbesondere während der unmittelbaren Durchführung der Baumaßnahmen, müssen die anderen Mieter jedoch hinnehmen, da ohne diese vorübergehenden Beeinträchtigungen in Altbauwohnungen kaum Baumaßnahmen durchgeführt werden können.^{/5/}

Drittens ist zu beachten, daß durch eine bauliche Veränderung meist ein Wertzuwachs am Wohngebäude eintritt, den der Vermieter u. U. bei Beendigung des Mietverhältnisses dem Mieter auszugleichen hat (vgl. § 112 Abs. 3 ZGB).

Wegen dieser Faktoren ist es gesellschaftlich gerechtfertigt, bauliche Veränderungen von der Zustimmung des Vermieters abhängig zu machen.

Der Vermieter hat somit bei einer geplanten baulichen Veränderung in Wahrnehmung seiner Verantwortung für das Wohngebäude und unter Beachtung der Interessen der anderen Mieter pflichtbewußt zu entscheiden, ob die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Rechts des Mieters, eine bauliche Verbesserung vorzunehmen, gegeben sind. Die Zustimmung soll der Vermieter schriftlich erteilen (§ 111 Satz 1 ZGB). Zum einen wird dadurch die Rechtssicherheit erhöht, und zum anderen bedarf der Mieter vielfach dieser schriftlichen Zustimmung, weil staatliche Genehmigungen nur erteilt und Arbeiten von Betrieben meist nur dann ausgeführt werden, wenn der Mieter die Zustimmung des Rechtsträgers oder Eigentümers des Wohngebäudes zur Durchführung der Baumaßnahme nachweisen kann.

Die Erteilung der Zustimmung kann jedoch nicht im alleinigen Ermessen des Vermieters liegen. Deshalb begründet § 111 Satz 2 ZGB eine gesetzliche Pflicht für den Vermieter, einer baulichen Veränderung zuzustimmen, wenn diese zu einer im gesellschaftlichen Interesse liegenden Verbesserung des Wohnraums führt. Dieses gesellschaftliche Interesse ist zu bejahen, wenn

- die erforderlichen bautechnischen Bedingungen sowie die ggf. notwendigen staatlichen Genehmigungen vorliegen^{/6/};
- die Veränderung ohne wesentliche Beeinträchtigung der Interessen des Vermieters und der Nutzungsrechte der anderen Mieter durchgeführt werden kann;
- das Wohngebäude eine Restnutzungsdauer hat, die es unter ökonomischen Gesichtspunkten rechtfertigt, finanzielle Mittel für Verbesserungsmaßnahmen aufzuwenden^{/7/};
- diese Maßnahmen darauf gerichtet sind, ein gesellschaftlich anzuerkennendes Wohnbedürfnis des Mieters zu befriedigen.

Sind diese vier Kriterien gegeben, führt die geplante bauliche Veränderung zu einer im gesellschaftlichen Interesse liegenden Verbesserung des Wohnraums.

Entgegen der von G. Hildebrandt vertretenen Ansicht ist bei der Bejahung eines gesellschaftlichen Interesses jedoch nicht mehr zu prüfen, „ob der Vermieter aus beachtlichen Gründen seine Zustimmung verweigern kann“. ^{/8/} Diese Auffassung findet im Gesetz selbst keine Stütze. Ist das gesellschaftliche Interesse zu bejahen, dann ist der Vermieter verpflichtet, seine Zustimmung zu erteilen (§ 111 Satz 2 ZGB). Daraus folgt, daß die berechtigten Interessen des Vermieters nur im Rahmen der Prüfung des Vorliegens eines gesellschaftlichen Interesses zu beachten sind. Die geplante bauliche Veränderung muß mit den Interessen des Vermieters in Einklang stehen, weil die Wahrnehmung der Interessen des Vermieters notwendige Voraussetzung für die Bejahung eines gesellschaftlichen Interesses ist.

G. Hildebrandt übersieht aber auch, daß bei den von ihm erwähnten Sachverhalten (erheblich stärkere Belastung oder schnellerer Verschleiß der Bausubstanz) die bautechnischen Bedingungen für eine bauliche Veränderung nicht vorliegen. Die bautechnischen Bedingungen beschränken sich keineswegs nur auf das Vorhandensein der bautechnischen Voraussetzungen für die

^{/6/} Vgl. OG, Urteil vom 1. August 1975 - 2 Zz 21/75 - (NJ 1975 S. 644); H. Krüger, a. a. O., S. 392; G. Hildebrandt, „Maßnahmen zum Um- und Ausbau sowie zur Modernisierung von Wohnungen“, NJ 1976 S. 261 ff. (262).

^{/7/} Vgl. allgemein zu dieser Problematik Anlage 2 zur DB zur Verwirklichung der Grundsätze für die Planung und Leitung des Prozesses der Reproduktion der Grundfonds auf dem Gebiet des komplexen Wohnungsbaues vom 30. Juni 1972 (GBl. n S. 499) sowie OG, Urteil vom 30. Oktober 1973 - 2 Zz 22/73 - (NJ 1974 S. 27). Die hier schwerpunktmäßig für Erhaltungsmaßnahmen vertretene Rechtsauffassung ist auch bei Verbesserungsmaßnahmen zu beachten.

^{/8/} Vgl. G. Hildebrandt, a. a. O., S. 262.

^{/5/} Vgl. dazu BG Schwerin, Urteil vom 22. August 1975 — BCB 29/75 — (NJ 1975 S. 666) mit Anmerkung von W. Huribeck.