

Baumaßnahme, sondern erfassen auch deren Auswirkungen auf die Bausubstanz selbst. Würde durch die beabsichtigte Baumaßnahme eine erheblich stärkere Belastung der Bausubstanz eintreten oder diese schneller verschleifen, dann fehlen die bautechnischen Bedingungen für eine bauliche Veränderung. Eine erheblich stärkere Belastung der Bausubstanz, die u. U. zu ihrer Gefährdung führt, oder ihr schnellerer Verschleiß sind objektive Faktoren, die der geplanten Baumaßnahme entgegenstehen. Es fehlt dann das entscheidende objektive Kriterium für die Bejahung eines gesellschaftlichen Interesses, so daß dieses nicht gegeben ist.

Es bedarf demnach neben der Bejahung des gesellschaftlichen Interesses nicht auch noch einer selbständigen Bewertung der Interessen des Vermieters; vielmehr sind dessen Belange bei der Prüfung, ob die geplante bauliche Veränderung zu einer im gesellschaftlichen Interesse liegenden Verbesserung der Wohnung führt, umfassend zu berücksichtigen. Dabei können allerdings die Interessen des Vermieters ein solches Gewicht haben, daß trotz der gegebenen bautechnischen Bedingungen ein gesellschaftliches Interesse an einer baulichen Veränderung verneint wird.

Wird die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung vom Vermieter unbegründet verweigert, dann kann der Mieter gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen. Durch ein Leistungsurteil kann der Vermieter verpflichtet werden, in die Durchführung der baulichen Veränderung einzuwilligen und die Vornahme baulicher Maßnahmen zu dulden.<sup>/9/</sup> Eine Verurteilung zur Erstattung der Kosten ist dagegen nicht möglich, da der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses keinen gesetzlichen Anspruch auf Erstattung der Kosten gegen den Vermieter hat. Mit dem Urteil werden also nur die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten baulichen Veränderung herbeigeführt, da das Gericht die sich aus der Baumaßnahme selbst ergebenden Rechte und Pflichten der Partner des Mietverhältnisses nicht gestalten kann.<sup>/10/</sup>

#### *Rechte und Pflichten während des Mietverhältnisses*

Erteilt der Vermieter seine Zustimmung zur Durchführung der baulichen Veränderung, dann sind damit jedoch noch nicht die zwischen Vermieter und Mieter entstehenden rechtlichen Beziehungen ausreichend geregelt. Das ZGB enthält keine in die Einzelheiten gehende gesetzliche Vorschrift für diese Beziehungen, weil die Vielgestaltigkeit der objektiven Bedingungen für die Baumaßnahmen eine bewegliche rechtliche Gestaltung verlangt, die durch gesetzliche Vorschriften nur schwer zu erreichen ist. Deshalb sind die sich aus der baulichen Veränderung ergebenden Rechte und Pflichten, insbesondere ob und in welcher Höhe die Kosten vom Vermieter zu erstatten sind, von den Partnern eigenverantwortlich festzulegen, wobei die Vereinbarung aus Gründen der Rechtssicherheit in schriftlicher Form geschlossen werden soll (§ 112 Abs. 1 ZGB).

Die Vereinbarung sollte folgenden Mindestinhalt haben:

Erstens sollte eine Regelung über die Finanzierung der baulichen Veränderung getroffen werden, weil dies für den Mieter eine sehr wichtige Frage ist, deren Be-

<sup>/9/</sup> Um Schwierigkeiten in der Vollstreckung auszuschließen, sollte im Urteilsspruch nicht nur die Einwilligung, sondern auch die Duldung aufgenommen werden. Die Einwilligung gilt mit Eintritt der Rechtskraft des Urteils als abgegeben (§ 129 Abs. 1 Satz 1 ZPO), während die Duldung mit Hilfe eines Zwangsgeldes durchgesetzt werden kann (§ 130 Abs. 3 Satz 1 ZPO).

<sup>/10/</sup> Die gerichtliche Gestaltung zivilrechtlicher Beziehungen ist nur zulässig, wenn dies in Rechtsvorschriften vorgesehen ist (vgl. § 10 Abs. 1 Ziff. 2 ZPO).

antwortung seine Initiative maßgeblich beeinflussen kann. Bei Ausschöpfung der gesetzlich bestehenden Kreditmöglichkeiten kann der private Vermieter die erforderlichen finanziellen Mittel durch die Aufnahme eines staatlichen Kredits beschaffen.<sup>/11/</sup> Die Betriebe der VEB Kommunale Wohnungswirtschaft bzw. VEB Gebäudewirtschaft können die Finanzierung entsprechend dem Finanzplan für Baureparaturen, der sich auf Maßnahmen der Instandsetzung, Modernisierung und des Um- und Ausbaus erstreckt, vornehmen.<sup>/12/</sup>

Finanziert der Vermieter die bauliche Veränderung, so kann er dann, wenn der bisher vereinbarte Mietpreis unter dem im Territorium festgelegten Höchstpreis liegt und die Abt. Preise des örtlichen Rates einen höheren Mietpreis für zulässig erklärt, diesen vom Mieter auf der Grundlage einer Vereinbarung fordern.<sup>/13/</sup>

Erst wenn der private Vermieter die bauliche Veränderung nicht finanzieren kann, sollte der Mieter die Finanzierung übernehmen. Dabei können auf der Grundlage einer entsprechenden Vereinbarung die Kosten auch durch eine monatliche Aufrechnung gegen den Mietpreis erstattet werden, um zu verhindern, daß der private Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses mit einer Verbindlichkeit belastet wird, die er nicht ohne weiteres erfüllen kann.

Zweitens sollte die Pflicht zur Instandhaltung des durch die bauliche Veränderung geschaffenen Objekts in der Vereinbarung geregelt werden. Das Objekt wird regelmäßig wesentlicher Bestandteil des Wohngebäudes (§ 467 Abs. 2 Satz 2 ZGB), so daß sich das Eigentumsrecht am Wohngebäude auf dieses Objekt erstreckt (§ 30 Abs. 1 Satz 2 ZGB) 714/ Eine Pflicht des Vermieters zu seiner Instandhaltung wird jedoch dadurch nicht begründet. Eine solche Pflicht besteht erst dann, wenn der Vermieter die bauliche Veränderung finanziert hat und der Mieter einen staatlich genehmigten höheren monatlichen Mietpreis zahlt (§ 101 ZGB).

Hat dagegen der Mieter die bauliche Veränderung finanziert, ist er auch zur Instandhaltung verpflichtet. Er hat dazu beizutragen, daß Schäden an der Gebäudesubstanz verhindert werden

In den Beziehungen zwischen privaten Vermietern und Mietern kann es Vorkommen, daß der Vermieter seine Zustimmung zu baulichen Veränderungen davon abhängig macht, daß der Mieter bei seinem Auszug aus der Wohnung keine Entschädigungsansprüche stellt. Eine solche Vereinbarung muß in der Regel als nichtig angesehen werden, weil sie gegen die sozialistischen Moral- und Rechtsanschauungen verstößt. Von Bedeutung ist eine solche Vereinbarung insbesondere dann, wenn der Mieter unvorhergesehen seine Wohnung wechseln muß und mit dem nachfolgenden Mieter keine Vereinbarung über eine Übernahme der baulichen Veränderung zustande kommt. Dann könnte der Vermieter wegen der baulichen Veränderung u. U. einen höheren Mietpreis festsetzen lassen und vom neuen Mieter fordern. Der private Vermieter hätte nicht nur ein verbessertes Wohngrundstück, sondern auch höhere Mieteinnahmen, ohne selbst eine Leistung erbracht zu haben. Deshalb müssen Vereinbarungen, die Entschädigungsansprüche des Mieters ausschließen, als

<sup>/11/</sup> Vgl. §§ 1 Abs. 2, 9 Abs. 1 Buchst. c der VO über die Finanzierung von Baumaßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von privatem Wohnraum vom 28. April 1960 (GBl. I S. 351) i. d. F. der 2. VO vom 14. Juni 1967 (GBl. H S. 419).

<sup>/12/</sup> Vgl. § 4 Abs. 1 der AO über die Finanzplanung und die weitere Vereinfachung von Rechnungsführung und Statistik der VEB der Wohnungswirtschaft vom 17. Oktober 1975 (GBl. I S. 709).

<sup>/13/</sup> Vgl. Fragen und Antworten, NJ 1976 S. 141.

A4/ Der Anspruch auf Wertersatz aus § 30 Abs. 1 Satz 3 ZGB ist durch die spezielle Vorschrift des § 112 Abs. 3 ZGB ausgeschlossen.