

nichtig angesehen werden (§68 Abs. 1 Ziff. 2, Abs. 2 ZGB).

Das ZGB geht zu Recht davon aus, daß der Mieter bauliche Veränderungen nur mit Zustimmung des Vermieters durchführen darf. Werden gleichwohl vom Mieter Baumaßnahmen ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen, muß er auf Verlangen des Vermieters den ursprünglichen Zustand wiederherstellen (§ 112 Abs. 2 Satz 1 ZGB). Die Zustimmung des Vermieters ist vor der baulichen Veränderung einzuholen. Pflichtverletzung und gesetzliche Sanktion müssen immer in einer richtigen Relation zueinander stehen, um auf den pflichtwidrig handelnden Partner erzieherisch einzuwirken. Da § 112 Abs. 2 ZGB die Entstehung der Pflicht des Mieters zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands vom Verlangen des Vermieters abhängig macht, ohne zugleich den Zeitpunkt für die Geltendmachung des Verlangens festzulegen, könnte der Vermieter vom Mieter jederzeit die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen.

In der Regel hat der Mieter umfangreiche Eigenleistungen und finanzielle Aufwendungen erbracht, um seine Wohnung zu verbessern. Wenngleich die bauliche Veränderung unter Verletzung einer Pflicht vorgenommen wurde, ist es m. E. zumeist nicht begründet, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands vor Beendigung des Mietverhältnisses zu verlangen. Der Mieter muß zumindest während der Dauer des Mietverhältnisses berechtigt sein, die von ihm selbst geschaffene bauliche Veränderung zu nutzen. Nur wenn diese unsachgemäß vorgenommen wurde und dadurch die Gebäudesubstanz gefährdet ist, muß der Mieter auf Verlangen des Vermieters jederzeit den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. Da jedoch die vom Mieter auch ohne Zustimmung des Vermieters durchgeführte bauliche Veränderung meistens zu einer im gesellschaftlichen Interesse liegenden Verbesserung der Wohnung führt, besteht ohnehin keine Pflicht des Mieters zur Herstellung des ursprünglichen Zustands (§ 112 Abs. 2 Satz 2 ZGB). Damit wird verhindert, daß die Verbesserung des Wohnraums wieder rückgängig gemacht wird.

Rechte und Pflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Durchführung von Baumaßnahmen wird der Mieter in der Regel davon ausgehen, daß er die Wohnung langfristig nutzen wird. Dennoch kann ein für ihn nicht voraussehbarer Wohnungswechsel notwendig werden. Geschieht dieser auf Grund eines Tauschvertrags, dann werden die bestehenden Mietverhältnisse nicht beendet, sondern, der jeweilige Partner tritt mit dem Einzug in die Wohnung in das Mietverhältnis des anderen ein und übernimmt damit dessen Rechte und Pflichten (§ 126 Abs. 3 ZGB). Ein eventueller Entschädigungsanspruch ist im Tauschvertrag zu vereinbaren.

Wird dagegen das Mietverhältnis beendet, sollte mit dem nachfolgenden Mieter eine Vereinbarung über die Übernahme der baulichen Veränderung gegen Zahlung einer Entschädigung abgeschlossen werden. Über diese Vereinbarung ist der Vermieter zu informieren (§ 113 Abs. 2 ZGB).

Inhalt der Vereinbarung ist ein Kaufvertrag, in dem sich der aus der Wohnung ausziehende Mieter verpflichtet, das Nutzungsrecht bezüglich der baulichen Veränderung und den potentiellen Entschädigungsanspruch aus § 112 Abs. 3 ZGB auf den einziehenden Mieter zu übertragen, während dieser sich verpflichtet, den Kaufpreis zu zahlen (§§ 139 Abs. 1 und 2, 147 ZGB). Die Übertragung des Nutzungsrechts sowie des poten-

tiellen Entschädigungsanspruchs selbst erfolgt durch Abtretung (§§ 436 Abs. 1, 439 ZGB).

Kommt mit dem einziehenden Mieter keine Vereinbarung zustande, dann kann der ausziehende Mieter den ihm gesetzlich gewährten Anspruch auf eine angemessene Entschädigung gegenüber dem Vermieter geltend machen (§ 112 Abs. 3 ZGB). Ein Entschädigungsanspruch wird ihm auch dann zuerkannt, wenn er ohne Zustimmung des Vermieters die bauliche Veränderung vorgenommen und diese zu einer im gesellschaftlichen Interesse liegenden Verbesserung der Wohnung geführt hat. Ist dies nicht der Fall, hat der Mieter keinen Entschädigungsanspruch gegen den Vermieter (§ 112 Abs. 3 ZGB).

Grund und Höhe des Entschädigungsanspruchs des Mieters werden dabei von dem wirtschaftlichen Vorteil bestimmt, den der Vermieter durch den eingetretenen Wertzuwachs am Wohngebäude erzielen kann. Damit wird verhindert, daß der Vermieter u. U. mit einer Verbindlichkeit belastet wird, die zu erfüllen er nicht imstande ist. Der wirtschaftliche Vorteil des Vermieters wird in der Regel darin bestehen, daß er einen höheren Mietpreis festsetzen lassen und vom nachfolgenden Mieter verlangen kann./15/

Wenn es auch dem Vermieter überlassen bleiben muß, ob und wie er die Möglichkeiten zur Erlangung eines wirtschaftlichen Vorteils ausschöpft, so muß er sich doch immer das Mieteinkommen anrechnen lassen, das er objektiv erzielen kann; denn sonst könnte er einen* Entschädigungsanspruch des Mieters durch gleichgültiges Verhalten verhindern. Bei der Ermittlung des wirtschaftlichen Vorteils sind demnach immer objektive Kriterien heranzuziehen, um die berechtigten Interessen des Mieters zu wahren.

Die konkrete Höhe des Entschädigungsanspruchs des Mieters ist dabei unter Berücksichtigung der restlichen Nutzungsdauer der baulichen Veränderung abzüglich entstehender Instandhaltungskosten und anderer notwendiger Aufwendungen des Vermieters zu ermitteln. Bei seiner Ermittlung ist insoweit ein Spielraum gegeben, als die Entschädigung *a n g e m e s s e n* sein soll. Das gestattet es, unter Berücksichtigung des konkreten Zustands der baulichen Veränderung und ihres Nutzens die Interessen beider Partner ausreichend zu berücksichtigen.

Den wirtschaftlichen Vorteil hat der Vermieter erst durch eventuelle höhere monatliche Mietpreiszahlungen. Um zu verhindern, daß sich Ratenzahlungen über Jahre hinziehen, ist zu empfehlen, daß die finanzielle Entschädigung als einmaliger Betrag gezahlt wird./16/

Ausstattung einer Wohnung mit Einrichtungsgegenständen

Der Gebrauchswert einer Wohnung kann auch dadurch verbessert werden, daß sie mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet wird. Diese Maßnahme verlangt nur in begrenztem Umfang bauliche Maßnahmen, so daß viele Mieter gerade insoweit erhebliche Initiativen entwickeln, um ihre Wohnungen, insbesondere Altbauwohnungen, komfortabler zu gestalten.

Zum Begriff des Einrichtungsgegenstands

Ein Einrichtungsgegenstand ist eine bewegliche Sache, die der Mieter in seiner Wohnung angeschlossen oder angebracht hat, ohne daß sie durch die Verbindung mit dem Wohnraum ihre relative Selbständigkeit verliert. Die Art und Weise der Verbindung hat insoweit rechtliche Bedeutung, als von ihr abhängt, ob die be-

ds/ Vgl. G. Hüdebrandt, a. a. O., S. 262. Vgl. dazu auch OG, Urteil vom 24. Juni 1976 — 2 OZK 9/76 (In diesem Heft).

/16/ So auch G. Hildebrandt, a. a. O., S. 262.