

wegliche Sache ein relativ selbständiger Gegenstand gegenüber dem Wohnraum bleibt. Das entscheidende Merkmal ist somit die relative Selbständigkeit des Einrichtungsgegenstands, die es gestattet, ihn gegenüber dem Wohnraum abzugrenzen./17/

Mit dem Einrichtungsgegenstand soll der Gebrauchswert des Wohnraums verbessert, insbesondere eine den individuellen Wohnbedarf missende Mieters angepaßte Ausstattung der Wohnung herbeigeführt werden. Diese hat jedoch nicht die Qualität einer baulichen Veränderung.

Die Ausstattung von Wohnungen mit Einrichtungsgegenständen erfolgt in vielfältigen Formen. Dazu gehören z. B. das Anbringen von Spülbecken in der Küche und von Waschbecken im Badezimmer, die Installation von Durchlauferhitzern, das Anbringen von Wandheizgeräten, Gardinenkästen und Wäschetrocknern, das Auslegen der Wohnung mit Fußbodenbelag und auch der Einbau leichter Trennwände.

Recht des Mieters auf Ausstattung der Wohnung mit Einrichtungsgegenständen

Im Unterschied zur baulichen Veränderung ist für die Ausstattung des Wohnraums mit Einrichtungsgegenständen keine Zustimmung des Vermieters erforderlich; denn dessen Interessen werden damit in der Regel nicht berührt. Der Mieter ist demnach berechtigt, in Ausübung seines in § 105 Abs. 1 ZGB festgelegten Nutzungsrechts ohne Zustimmung des Vermieters die Wohnung nach seinen Bedürfnissen mit Einrichtungsgegenständen auszustatten.

Die Ausstattung der Wohnung mit Einrichtungsgegenständen während des Mietverhältnisses begründet das Wegnahmerecht des Mieters (§ 113 Abs. 1 ZGB). Das ist kein Anspruch gegen den Vermieter, sondern eine Befugnis des Mieters, die er jederzeit ausüben kann.

Die Pflege und Instandhaltung des Einrichtungsgegenstands obliegt dem Mieter, der Eigentümer des Gegenstands bleibt, soweit dieser nicht wesentlicher Bestandteil des Wohngebäudes geworden ist (§ 467 Abs. 2 ZGB). Der Einrichtungsgegenstand kann durch seine Verbindung mit dem Wohnraum wesentlicher Bestandteil des Wohngebäudes und damit Eigentum des Vermieters werden (vgl. § 30 Abs. 1 ZGB), ohne daß aber dadurch das Wegnahmerecht des Mieters ausgeschlossen wird (§ 113 Abs. 1 ZGB).

Rechte und Pflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses

Obwohl der Mieter das Wegnahmerecht jederzeit ausüben kann, erlangt dieses erst bei der Beendigung des Mietverhältnisses besondere Bedeutung. Der Mieter wird von seinem Recht nur dann Gebrauch machen, wenn es sich um einen schwer zu beschaffenden Gegenstand handelt, den er für die Ausstattung seiner neuen Wohnung braucht, wenn er ihn preisgünstig veräußern kann oder wenn der Gegenstand für ihn einen besonderen Wert hat. Macht der Mieter von seinem Wegnahmerecht Gebrauch, muß er den ursprünglichen Zustand der Wohnung auf seine Kosten wiederherstellen (§ 113 Abs. 1 ZGB).

Ist der Mieter an einer Wegnahme nicht interessiert, wird er versuchen, mit dem nachfolgenden Mieter die Übernahme des Einrichtungsgegenstands zu vereinbaren, um eine finanzielle Entschädigung zu erhalten (§ 113 Abs. 2 ZGB). In diesem Fall ist ein Kaufvertrag abzuschließen, in dem sich der ausziehende Mieter verpflichtet, das Wegnahmerecht auf den einziehenden Mieter zu übertragen, während sich dieser verpflichtet, einen dem Wert des Einrichtungsgegenstands entspre-

eilenden Preis zu zahlen (§§ 139 Abs. 1 und 2, 147 ZGB). Die Übertragung des Wegnahmerechts selbst erfolgt durch seine Abtretung (§§ 436 Abs. 2, 439 ZGB).

Kommt keine Vereinbarung über eine Übernahme des Einrichtungsgegenstands zustande, steht der Mieter vor der Entscheidung, ob er diesen wegnehmen und die Kosten der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands tragen oder ihn in der Wohnung zurücklassen will.

Die für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands notwendigen Kosten werden den Mieter oft veranlassen, von seinem Wegnahmerecht keinen Gebrauch zu machen, sofern der Wert des Einrichtungsgegenstands nicht wesentlich größer ist als die Wiederherstellungskosten. Das könnte dem Vermieter Vorteile bringen, weil er den Mieter nicht entschädigt hat. Um dies zu verhindern, wird dem Mieter, der von seinem Wegnahmerecht keinen Gebrauch macht, weil die Wegnahme des Gegenstands und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands wirtschaftlich nicht vertretbar sind, ein Anspruch auf angemessene Entschädigung gegen den Vermieter zuerkannt, soweit dieser durch das Verbleiben des Einrichtungsgegenstands in der Wohnung wirtschaftliche Vorteile erlangt (§ 113 Abs. 1 ZGB).

Ob die Wegnahme des Einrichtungsgegenstands wirtschaftlich unvertretbar ist, ist nach objektiven Kriterien zu bestimmen. Die Kriterien sind die bei einer Entfernung des Einrichtungsgegenstands an diesem selbst entstehenden Schäden sowie die Kosten zur Beseitigung des Schadens in der Wohnung und der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands. So wird z. B. bei der Entfernung eines vom Mieter eingeklebten Fußbodenbelags nicht nur der Belag beschädigt, sondern es entstehen auch noch Kosten für das Abschleifen des Fußbodens, um den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Verbleibt der Fußbodenbelag aber in der Wohnung, dann wird der Belag nicht beschädigt, die Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands werden eingespart, und der nachfolgende Mieter kann seine Wohnbedürfnisse besser befriedigen.

Ebenso wie bei der baulichen Veränderung bestimmt auch hier der auf der Grundlage des Wertzuwachses real erzielbare wirtschaftliche Vorteil des Vermieters Grund und Höhe des Entschädigungsanspruchs des Mieters. G. Hildebrandt hat bereits darauf hingewiesen, daß es bei der Bemessung der Entschädigung Schwierigkeiten geben kann. Das vor allem deshalb, weil für einzelne Einrichtungsgegenstände kein höherer Mietpreis festgesetzt wird. Wird aber kein höherer Mietpreis gewährt, „erlangt der Vermieter selbst dann keine wirtschaftlichen Vorteile, wenn sich der Wert der Wohnung um den Wert der Einrichtungsgegenstände erhöht hat. Deshalb hat ... der Mieter das Kostenrisiko zu tragen, wenn er die von ihm angebrachten Einrichtungsgegenstände nicht entfernen und den alten Zustand nicht wiederherstellen will und kann“./18/

Wenngleich die Wegnahme des Einrichtungsgegenstands als Recht des Mieters ausgestaltet ist, kann u. U. auch eine Wegnahmepflicht für ihn gegeben sein. Ist die Wegnahme wirtschaftlich unvertretbar, ohne daß zugleich ein Entschädigungsanspruch des Mieters begründet ist, dann sollte keine Wegnahmepflicht bestehen und der Gegenstand in der Wohnung verbleiben, wenn der Mieter kein Interesse an der Wegnahme hat. Eine Wegnahmepflicht des Mieters besteht jedoch dann, wenn eine wirtschaftliche Unvertretbarkeit nicht gegeben ist und der Vermieter die Wegnahme verlangt./19/

/18/ Vgl. G. Hildebrandt, a. a. O., S. 262.

/19/ Damit wird der Einrichtungsgegenstand rechtlich genauso behandelt wie eine ohne Zustimmung des Vermieters durchgeführte bauliche Veränderung, die auch nur auf Verlangen des Vermieters rückgängig zu machen ist (§ 112 Abs. 2 ZGB).