

In diesem Fall hat der Mieter seine Wegnahmepflicht ohne Rücksicht auf die Kosten der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu erfüllen. Die Wegnahmepflicht selbst ergibt sich aus § 123 Abs. 2 ZGB, wonach der Mieter die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben hat, in dem er sie übernommen hat, soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt wird./20/

#### **Zur Unterscheidung der baulichen Veränderung von der Ausstattung der Wohnung mit Einrichtungsgegenständen**

Die bauliche Veränderung und die Ausstattung der Wohnung mit Einrichtungsgegenständen sind Verbesserungsmaßnahmen des Mieters, die voneinander abgegrenzt werden müssen, weil nicht nur die rechtlichen Voraussetzungen für ihre Vornahme, sondern auch die danach eintretenden Rechtsfolgen unterschiedlich geregelt sind.

Da die Grenze zwischen einer baulichen Veränderung und dem Anschließen oder Anbringen eines Einrichtungsgegenstands in der Wohnung nicht immer leicht zu ziehen ist, kann die rechtliche Einordnung der vom Mieter geplanten Verbesserungsmaßnahme mitunter schwierig sein. Deshalb sind die Merkmale zu bestimmen, die die einzelne Verbesserungsmaßnahme charakterisieren. Zwischen einer baulichen Veränderung und der Ausstattung der Wohnung mit einem Einrichtungsgegenstand bestehen in zweifacher Hinsicht Unterschiede:

Erstens erfordert die bauliche Veränderung regelmäßig Baumaßnahmen, die in bestimmtem Umfang Auswirkungen auf die Bausubstanz haben. Dagegen ist für die Ausstattung der Wohnung mit Einrichtungsgegenständen bezeichnend, daß nur geringfügige bauliche

/20/ Eine im gesellschaftlichen Interesse liegende bauliche Veränderung braucht der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht rückgängig zu machen (vgl. § 112 Abs. 3 ZGB).

Maßnahmen notwendig sind, die § 113 Abs. 1 ZGB als Anschließen und Anbringen bezeichnet. Damit wird deutlich, daß das Anschließen oder Anbringen eines Einrichtungsgegenstands nicht die Qualität einer Baumaßnahme hat.

Zweitens hat die bauliche Veränderung meist komplexen Charakter. Sie ist vor allem dadurch gekennzeichnet, daß sie vielfach mehrere relativ selbständige Baumaßnahmen erfordert. So werden z. B. beim Einbau eines Bades Steine und Fliesen verbaut, Wanne und Wasserspender installiert und an das Leitungssystem angeschlossen. Um diese Maßnahmen rechtlich einzuordnen, sind sie im Komplex zu sehen. Dadurch wird ausgeschlossen, daß einzelne Maßnahmen als Anbringen eines Einrichtungsgegenstands und andere als bauliche Veränderung charakterisiert werden. So würde eine isolierte Betrachtung z. B. dazu führen, daß beim Einbau eines Bades der Badeofen als Einrichtungsgegenstand gekennzeichnet wird, während man durch eine komplexe Betrachtung zu dem Ergebnis kommt, daß das Aufstellen und Anschließen des Badeofens an das Leitungssystem Teilmaßnahme einer baulichen Veränderung ist. Die Aufgliederung einer komplexen Baumaßnahme in mehrere Einzelmaßnahmen führt deshalb regelmäßig zu einer unzutreffenden rechtlichen Bewertung. Für die Ausstattung der Wohnung mit Einrichtungsgegenständen ist es dagegen charakteristisch, daß sie keinen komplexen Charakter hat, da nur einzelne Gegenstände mit dem Wohnraum verbunden werden.

Auch unter Berücksichtigung dieser Merkmale kann es u. U. schwierig sein, den rechtlichen Charakter der vom Mieter vorgesehenen Verbesserungsmaßnahme zu bestimmen. Führt diese dazu, daß die Bausubstanz berührt oder in bestehende Leitungssysteme eingegriffen wird, sollte im Zweifel von einer baulichen Veränderung ausgegangen werden.

---

## **Fragen und Antworten**

---

*Kann bei einem Preisverstoß nur der Überpreis vom Verkäufer eingezogen werden oder auch der Vertragsgegenstand?*

§ 69 Abs. 2 ZGB sieht vor, daß vom Gericht auf Antrag des Staatsanwalts das zu Unrecht Erlangte ganz oder teilweise zugunsten des Staates eingezogen werden kann, wenn ein Vertrag infolge eines bewußten ungesetzlichen oder moralwidrigen Handelns der Partner ganz oder teilweise nichtig ist. Diese Bestimmung dient vor allem der Bekämpfung spekulativer Rechtsgeschäfte und damit der strikten Wahrung der sozialistischen Gesetzlichkeit. Sie schützt die Rechte und Interessen der Bürger.

Der Staatsanwalt ist im Verfahren Kläger i. S. des § 9 ZPO; er hat prozeßrechtlich die Stellung einer Prozeßpartei mit allen sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten. Mit dem Antrag unterbreitet der Staatsanwalt dem Gericht diejenigen Tatsachen und Beweismittel, aus denen sich das bewußt ungesetzliche oder moralwidrige Handeln beider Vertragspartner ergibt. Er legt außerdem dar, in welchem Umfang bei wem ein ungesetzlicher Vorteil besteht. Bei dem Einzuziehenden kann es sich um Geldbeträge, Forderungen, bewegliche Gegenstände, Grundstücke oder Gebäude handeln.

Richtete sich das bewußt gesetzwidrige Handeln der Vertragspartner nur auf die Preisabrede, z. B. beim Kauf eines gebrauchten Pkw zu einem Überpreis, so ist gemäß § 68 Abs. 2 ZGB nur die den gesetzlich zulässigen Preis übersteigende Preisabrede nichtig, der

Vertrag aber in Höhe des gesetzlichen Preises gültig. Hier besteht keine gesellschaftliche Notwendigkeit und daher auch keine rechtliche Möglichkeit, neben dem Kaufpreis auch noch den Gegenstand einzuziehen. Die Vertragspartner sind an ihren Vertrag im gesetzlich zulässigen Umfang gebunden. Der Antrag des Staatsanwalts — der in diesem Fall auch beim Rat des Kreises, Abt. Finanzen, Referat Preise, gestellt werden kann (§ 69 Abs. 2 letzter Halbsatz) — beschränkt sich auf die Einziehung des Überpreises. Dadurch wird erreicht, daß der Verkäufer nur den gesetzlich zulässigen Preis realisieren kann. Der Käufer hat hinsichtlich des Überpreises keinen Herausgabeanspruch nach § 356 ZGB. Damit ist der rechtspolitische Zweck der nach § 69 Abs. 2 ZGB vorgesehenen Einziehung erreicht.

Anders kann auch dann nicht verfahren werden, wenn der Käufer in spekulativer Absicht gehandelt und bewußt einen Überpreis geboten hat, um z. B. durch die Weiterveräußerung der Sache zu einem noch höheren Preis sich einen finanziellen Vorteil zu verschaffen. Außerdem ist wegen der Verletzung der Preisbestimmungen die Verfolgung als Ordnungswidrigkeit (vgl. § 20 der VO über Ordnungswidrigkeiten vom 16. Mai 1968 [GB1.II S. 359]) und — wenn ein erheblicher Mehrerlös erlangt worden ist — die Einleitung eines Strafverfahrens nach § 170 StGB möglich. Damit sind genügend Sanktionsmöglichkeiten gegeben, die differenziert angewendet, die jeweils erforderliche gesellschaftliche Wirksamkeit sichern.

Dr. G.K.