

Über die Erstattung der Kosten, die durch bauliche Veränderungen entstehen, sollen sich Mieter und Vermieter einigen (§ 112 Abs. 1 ZGB). Ist es zu keiner Vereinbarung gekommen, hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Anspruch auf angemessene Entschädigung durch den Vermieter, wenn dieser durch die bauliche Veränderung einen wirtschaftlichen Vorteil erlangt hat. Die Bemessung des wirtschaftlichen Vorteils hat je nach Sachlage unterschiedlich zu erfolgen. In der Praxis haben sich dabei folgende anzuerkennende Grundsätze herausgebildet:

Sofern auf Grund der baulichen Veränderungen der zulässige Mietpreis neu bestimmt wird (§ 103 Abs. 2 ZGB) oder doch die Voraussetzungen dafür vorliegen, wird die Mietpreisdifferenz Grundlage für die Berechnung der angemessenen Entschädigung sein müssen. Sie muß sich auf die Restnutzungsdauer der baulichen Veränderung beziehen, die unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Falles zu bestimmen ist. Dem Vermieter entstehende Instandhaltungskosten sind dabei zu berücksichtigen. Die Entschädigung ist bei Beendigung des Mietverhältnisses im Regelfall als einmaliger Betrag zu zahlen. Wird das Grundstück verkauft, hat der Mieter gegenüber dem bisherigen Vermieter einen Entschädigungsanspruch, sofern dieser infolge der Baumaßnahmen einen erhöhten Kaufpreis erzielt. Dieser Anspruch besteht grundsätzlich im Umfang der auf die Baumaßnahmen zurückzuführenden Kaufpreiserhöhung und kann auch dann geltend gemacht werden, wenn das Mietverhältnis mit dem neuen Eigentümer fortgesetzt wird. In Fällen dieser Art besteht kein Anspruch gegenüber dem neuen Vermieter, auf den die Instandhaltungspflicht für die vom Mieter vorgenommenen baulichen Veränderungen übergeht, während der Mieter den neu bestimmten zulässigen Mietpreis zu zahlen hat.

Für den Fall, daß der Vermieter nach der Beendigung des Mietverhältnisses die Verbesserung selbst nutzt, was insbesondere der Fall sein wird, wenn eine Klage auf Mietaufhebung wegen Eigenbedarfs erfolgreich war, wird die Höhe des wirtschaftlichen Vorteils durch den Zeitwert der Verbesserung bestimmt.//

Ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen (§ 112 Abs. 2 Satz 1 ZGB), und unterläßt er das, steht ihm keine Entschädigung zu (§ 112 Abs. 3 Satz 2 ZGB), auch wenn der Vermieter den Wiederherstellungsanspruch nicht durchsetzt.

In der Praxis sind Fragen aufgetreten, die daraus resultierten, daß der Mieter infolge von Baumaßnahmen die Wohnung räumen mußte. Dazu ist zu bemerken: Praktisch werden Fälle dieser Art überwiegend nur in Verbindung mit der komplexen Instandsetzung oder mit anderweit staatlich angeordneten Baumaßnahmen. § 110 Abs. 2 ZGB enthält hierfür die Kostenregelung. Die danach vom zuständigen staatlichen Organ zu treffende Entscheidung ist durch die Gerichte nicht nachprüfbar. Die Gerichte haben in Fällen dieser Art zu beachten, daß durch den Auszug unter diesen Umständen das Mietverhältnis nicht von selbst beendet wird. Kommt es zu keiner dahingehenden Vereinbarung oder zu keiner Kündigung durch den Mieter — beides setzt praktisch voraus, daß dem Mieter eine neue Wohnung auf Dauer zugewiesen wird —, besteht das Mietverhältnis fort, der Mieter braucht aber gemäß § 108 ZGB

keine Miete zu zahlen. Weigert sich der Mieter in solchen Fällen, die Wohnung zu räumen, ist er auf eine entsprechende Klage zur zeitweiligen Räumung zu verurteilen. Gründe für eine Mietaufhebungsklage ergeben sich aus einem solchen Sachverhalt dagegen nicht.

### **Malermäßige Instandhaltung von Mietwohnungen**

Auf Grund der Ergebnisse der Diskussion über den Entwurf des ZGB ist eine solche Regelung der malermäßigen Instandhaltung der Wohnung getroffen worden, die lebensnah ist, die Interessen der Bevölkerung besser berücksichtigt und mit unseren volkswirtschaftlichen Möglichkeiten in Übereinstimmung steht. Das gilt insbesondere auch für die Regelung, wonach der Mieter beim Wohnungswechsel nicht verpflichtet ist, seine bisherige Wohnung im renovierten Zustand abzugeben. Diesem Anliegen muß die Auslegung des § 104 ZGB in der Praxis entsprechen. Dabei ist besonders auf folgendes hinzuweisen:

Daß der Mieter, der seiner Pflicht zur malermäßigen Instandhaltung der Wohnung während der Mietzeit nicht ausreichend nachgekommen ist, die dadurch aufgetretenen Mängel auf seine Kosten zu beseitigen hat (§ 104 Abs. 1 i. V. m. § 107 Abs. 2 ZGB), gilt auch für die vor dem 1. Januar 1976 begründeten Mietverhältnisse, in denen sich der Mieter zur Übernahme der Kosten für die malermäßige Instandhaltung verpflichtet hat, unabhängig davon, ob für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses eine besondere Regelung getroffen war. Festlegungen in diesen Mietverträgen, wie auch in solchen die nach dem 1. Januar 1976 geschlossen wurden, die dem Mieter hinsichtlich der malermäßigen Instandhaltung weitergehende Verpflichtungen auf er legen, als sie sich aus § 104 Abs. 1 ZGB i. V. m. § 107 Abs. 2 ZGB ergeben, sind nichtig, da die dort getroffene Regelung die dem Mieter insoweit gesetzlich gewährten Mindestrechte beinhaltet. Diese dürfen auch nicht durch eine anderweit vertragliche Vereinbarung beeinträchtigt werden, die deshalb nicht zu den nach § 104 Abs. 2 ZGB möglichen Vereinbarungen gehört.

Sofern der Mieter wegen Unterlassung der malermäßigen Instandhaltung während der Mietzeit berechtigt zur Kostenerstattung herangezogen wird, ist darauf zu achten, daß er nur zur Tragung der durch die entstandenen Mängel verursachten Mehrkosten verpflichtet ist.

### **Weitere mietrechtliche Fragen**

Ein wesentliches Ergebnis der öffentlichen Diskussion des Gesetzentwurfs und der Anwendung des ZGB nach seiner Inkraftsetzung ist darin zu erblicken, daß die Regelungen über die Mitwirkung der Mietergemeinschaft generell zum Anlaß genommen wurden, verstärkt auf die Bildung neuer Mietergemeinschaften zu orientieren. Damit verbunden wird Einfluß genommen auf die Verbesserung der inhaltlichen Ausgestaltung der Mitwirkungsverträge, um die Bereitschaft und Initiativen der Mieter zur Mitwirkung bei der Pflege, Instandhaltung und Verschönerung der Wohnhäuser durch Festlegung gegenseitiger Rechte und Pflichten weiter zu fördern.

Dabei erweist sich immer stärker, daß die Mietergemeinschaften auch dabei helfen, Konflikte zu vermeiden bzw. beizulegen. Werden Pflichten aus-dem Mietvertrag nicht erfüllt, setzen sich die Mietergemeinschaften mit den Betroffenen kameradschaftlich ausein-

*m* Vgl. OG, Urteil vom 24. Juni 1976 - 2 OZK 9/76 - (NJ 1976 S. 628).