

ger Beeinträchtigung der Mieter durchgeführt werden. Dazu gehört insbesondere auch, auf die enge Zusammenarbeit von Vermieter und Mieter zu orientieren, die sich nicht zuletzt darin niederschlagen sollte, daß die Dringlichkeit der Reparaturen gemeinsam eingeschätzt wird und die Mieter sich bereiterklären, bestimmte Kleinreparaturen selbst auszuführen, wie es als Inhalt der Mietermitwirkungsverträge in § 115 ZGB auch vorgesehen ist. Die Möglichkeiten der Mieter dazu werden durch den Ausbau der „Mach-mit-Zentren“ und der Reparaturstützpunkte weiter verbessert.

Stärkere Beachtung in der Praxis verdient auch die Pflicht des Vermieters, durch vorläufige Maßnahmen die Auswirkungen eines Mangels in der Wohnung einzuschränken, wenn seine vollständige Beseitigung in einer angemessenen Zeit nicht möglich ist (§101 Satz 4 ZGB). Eine gleich große Bedeutung hat die Mieterpflicht, aufgetretene Mängel nicht nur anzuzeigen, sondern auch alles Zumutbare zu tun, um ihre Ausweitung zu verhindern (§ 107 Abs. 3 ZGB).

## 2. *Eigenleistungen der Mieter zur Erhaltung und Verschönerung der Wohngebäude*

Von wachsender Bedeutung für die planmäßige Instandhaltung und für die Verschönerung der Wohngebäude sind die Eigenleistungen der Mieter im Rahmen des „Mach-mit“-Wettbewerbs. Sie werden in vielfältigen Formen erbracht, vor allem auf der Grundlage von Mietermitwirkungsverträgen, in Erfüllung von Wettbewerbsprogrammen und anderen Verpflichtungen der Hausgemeinschaften und auch durch individuelle Leistungen der Bürger. Sie beziehen sich in der Regel auf die Renovierung des Treppenhauses und anderer Gemeinschaftseinrichtungen, das Streichen der Außenfenster, die Durchführung kleiner Reparaturen, die Pflege von Grünanlagen u. dgl. Sie stellen sämtlich Mitwirkungshandlungen der Mieter im Rahmen von § 97 Abs. 2 ZGB dar. Soweit es sich dabei um Leistungen der Mieter im Rahmen der kollektiven Mitwirkung handelt, entstehen keine individuellen Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Vermieter und damit auch keine Vergütungsansprüche einzelner Mieter.

Anders ist es bei der individuellen Mitwirkung einzelner Mieter. Ob und welche Ansprüche sich daraus ergeben, hängt von der Vereinbarung mit dem Vermieter ab (§45 Abs. 3 ZGB). Sofern z. B. ein Mieter vereinbarungsgemäß Reparaturen in seiner Wohnung oder an Gemeinschaftseinrichtungen durchführt, steht ihm grundsätzlich neben der Erstattung seiner Aufwendungen auch eine Vergütung für die Arbeitsleistung zu, womit er ggf. auch gegen die Miete aufrechnen kann (§109 ZGB). Wegen der Höhe der Vergütung verfahren die Gerichte richtig, die die Anordnung über die Zulässigkeit, Vergütung und Kontrolle von zusätzlicher Arbeit bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen vom 25. August 1975 (GBl. I Nr. 35 S. 632) — bei Leistungen von Bürgern für Bürger u. U. analog — anwenden. Grundlage für die Bestimmung des jeweils angemessenen Zeitaufwands kann dabei der „Katalog Selbsthilfe — Haus, Wohnung, Grünanlagen“ vom Verlag für Bauwesen sein.

Eine andere Form der Mitwirkung besteht in der Unterstützung des Vermieters bei der Durchführung von Instandhaltungsarbeiten in Form der Beschaffung von Material oder Handwerkern, ohne daß der Mieter selbst materielle Leistungen erbringt. Diese Mitwirkung stellt sich als Handeln im Auftrag gemäß § 275 ZGB dar. Der Mieter kann deshalb die Erstattung seiner Aufwendungen verlangen (§ 277 ZGB).

## 3. *Zur Rechtsprechung im Zusammenhang mit Baumaßnahmen des Vermieters (§ 110 ZGB)*

Wie die Untersuchungen zeigen, wird in den Fällen des § 110 Abs. 2 ZGB, in denen der Mieter wegen Durchführung von gesellschaftlich notwendigen Maßnahmen zum

Um- und Ausbau sowie zur Modernisierung von Wohnraum die Wohnung vorübergehend räumen muß, durchweg beachtet, daß das Mietverhältnis über die Wohnung weiter besteht, der Mieter jedoch gemäß §108 ZGB keine Miete zu zahlen braucht

Klagen auf eine zeitweilige Räumung spielen in der Rechtspraxis keine Rolle. Es wird in Beachtung der in der Plenartagung des Obersten Gerichts vom 22. Dezember 1976 gegebenen Anleitung auch berücksichtigt, daß über den Ersatz der Aufwendungen des Mieters, die ihm durch Aus- und Wiedereinzug entstehen, bei staatlich angeordneten Maßnahmen das zuständige staatliche Organ eine Regelung zu treffen hat, die vom Gericht nicht überprüft werden kann.

Konflikte treten dagegen in der Praxis zum Teil dann auf, wenn Baumaßnahmen in weiter bewohnten Wohnungen durchgeführt werden und keine ausreichenden Absprachen zwischen Vermieter und Mieter getroffen wurden. Es erweist sich als unerlässlich, daß der Vermieter die Mieter vor und während des Bauablaufs über die sich ergebenden Auswirkungen informiert und daß zwischen ihnen vereinbart wird (§ 110 Abs. 1 ZGB), in welcher Höhe der Mietpreis gemindert wird, welche Aufwendungen den Mietern, die ihnen infolge des Bauablaufs entstehen, ersetzt werden, wie die Mieter die Baumaßnahmen unterstützen und ob eine Neubestimmung des Mietpreises nach Abschluß der Bauarbeiten erfolgen soll (§ 103 Abs. 2 ZGB).

## 4. *Zu einigen Rechtsfragen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter*

Die Untersuchungen haben bestätigt, daß Konflikte im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen des Mieters in der Regel dann nicht auftreten, wenn sich Mieter und Vermieter vor Ausführung der Arbeiten entsprechend der Orientierung des Gesetzes (§ 112 Abs. 1 ZGB) über die sich aus den baulichen Veränderungen ergebenden gegenseitigen Rechte und Pflichten einigen und dabei auch die Frage klären, ob und in welchem Umfang der Vermieter dem Mieter die entstehenden Kosten erstattet und ob in diesem Zusammenhang dann eine Neubestimmung des Mietpreises erfolgen soll (§ 103 Abs. 2 ZGB).

Letzteres kommt nicht in Betracht, wenn die Modernisierung allein auf Kosten des Mieters durchgeführt wird. In diesem Fall hat der Mieter — soweit keine anderen Vereinbarungen getroffen wurden — grundsätzlich nur bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Anspruch auf angemessene Entschädigung.

4.1. Im wesentlichen hat sich in der Rechtsprechung zur Zustimmungspflicht des Vermieters durchgesetzt, daß eine vom Mieter auf eigene Kosten beabsichtigte Baumaßnahme nur dann als im gesellschaftlichen Interesse liegend beurteilt werden kann, wenn

- die hierfür erforderlichen bautechnischen Bedingungen vorhanden sind, ggf. notwendige staatliche Genehmigungen (insbesondere der Staatlichen Bauaufsicht) erteilt werden, sie unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes vertretbar sind und die Baubsubstanz dadurch nicht beeinträchtigt wird;
- die bauliche Veränderung gesellschaftlich anzuerkennenden Wohnbedürfnissen entspricht;
- die bauliche Veränderung ohne wesentliche Beeinträchtigung des Vermieters oder anderer Mieter durchzuführen ist."

Ein solcher Anspruch kann in entsprechender Anwendung von §111 ZGB bereits dann verfolgt werden, wenn ein Vertrag über den Ausbau einer Wohnung vorliegt (§§ 15, 16 WRLVO) und es über zusätzliche, vom künftigen Mieter zu finanzierende bauliche Veränderungen zu keiner Verständigung kommt.

Unberücksichtigt bleibt mitunter auch noch, daß bei Anbringen von Einrichtungsgegenständen ebenfalls eine Zustimmung des Vermieters erforderlich ist, wenn damit bauliche Veränderungen verbunden sind. Ohne Zustimmung