

Fragen des Eigentumsrechts an Modernisierungsobjekten bei Modernisierung von Wohnraum durch Mieter

Dozent Dr. GERD BREITENFELD,
Sektion Rechtswissenschaft der Karl-Marx-Universität Leipzig

Um die Wohnbedingungen möglichst vieler Bürger zu verbessern, wird der Modernisierung des Wohnungsbestandes neben dem Neubau von Wohnungen große Bedeutung beigemessen. Hierbei spielt die Förderung entsprechender Aktivitäten der Mieter eine wichtige Rolle. Obwohl das Oberste Gericht in dem vorstehenden Bericht an die 16. Plenartagung in Abschn. I Ziff. 4 Orientierungen zu einigen Rechtsfragen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter gegeben hat, bedarf es m. E. insbesondere der Klärung der Eigentumsverhältnisse an den von einem Mieter eingebauten oder angehängten Modernisierungsobjekten, um — im engen Zusammenhang mit den jeweiligen konkreten Vereinbarungen der Mietvertragspartner und der tatsächlichen Kostentragung — Kriterien für die Beantwortung solcher Fragen auszuarbeiten wie:

- Wem obliegt die Pflicht zur Instandhaltung der Modernisierungsobjekte?
- Wann ist eine Bereicherung des Vermieters gegeben?
- Wann sind Bau- und Installationskosten zu erstatten?
- Wann besteht das Recht zur Wegnahme von Modernisierungsobjekten?
- In welchen Fällen hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Pflicht zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes?

Zur Untrennbarkeit wesentlicher Bestandteile

Modernisierungsmaßnahmen des Mieters werden in der Regel rechtlich als das Verbinden von Sachen verschiedener Eigentümer nach § 30 ZGB in Erscheinung treten, wobei die eine Sache — das Gebäude — stets die Hauptsache ist. Dadurch wird der Gebäudeeigentümer kraft Gesetzes auch Eigentümer der mit dem Gebäude verbundenen anderen Sache. Damit stimmt auch § 467 Abs. 3 ZGB überein, wonach ein gesondertes Eigentumsrecht an wesentlichen Bestandteilen einer Sache unzulässig ist.

§ 467 Abs. 2 ZGB legt ein generelles objektives Kriterium für die Charakterisierung von Bestandteilen als „wesentliche“ fest: ihre Untrennbarkeit. Die einschneidenden Rechtsfolgen, die mit dem Entstehen der Untrennbarkeit wesentlicher Bestandteile hinsichtlich der Eigentumsveränderung kraft Gesetzes verbunden sind, gestatten, es im Interesse einer möglichst weitgehenden rechtlichen Klarheit nicht, den Beteiligten grundsätzlich die Möglichkeit einzuräumen, abweichende vertragliche Dispositionen zu treffen.

Soweit in bestimmten Bereichen der gesellschaftlichen Entwicklung ein Abweichen von dem objektiven Kriterium der Untrennbarkeit als Voraussetzung für die Einordnung bestimmter Bestandteile als „wesentliche“ notwendig ist, wird dies ausdrücklich durch Rechtsvorschriften geregelt. So können nach § 295 Abs. 2 Satz 1 ZGB Rechtsvorschriften geschaffen werden, nach denen — trotz vorliegender Untrennbarkeit — unterschiedliche Eigentumsverhältnisse am Grundstück und an dem darauf errichteten Gebäude entstehen können.¹

Umgekehrt qualifiziert § 467 Abs. 2 Satz 2 ZGB alle zur Errichtung, Erhaltung und Erweiterung eines Gebäudes eingefügten Sachen als wesentliche Bestandteile, ohne ausdrücklich ihre Untrennbarkeit zu verlangen. Der Kreis der dadurch erfaßten Bestandteile ist jedoch in der Praxis nicht allzu groß, wenn man berücksichtigt, daß die Untrennbarkeit nach § 467 Abs. 2 Satz 1 ZGB nicht nur einen materiell-objektiven Aspekt hat („ohne die Sache zu zerstören“), sondern auch einen nicht weniger bedeutsamen komplex-ökonomischen („oder ihren wirtschaftlichen Zweck erheblich zu beeinträchtigen“). Unter diesen zweiten Aspekt der Untrennbarkeit fallen solche an sich leicht vom Gebäude zu trennenden Bestandteile wie Fenster oder Türen.

Zu den Begriffen „Einfügen von Sachen“ und „bauliche Veränderungen“ *§

Das Einfügen von Sachen zur Errichtung, Erhaltung und Erweiterung von Gebäuden scheint nach den bisherigen Erkenntnissen auch all diejenigen Tätigkeiten zu umfassen, die unter „baulichen Veränderungen“ i. S. der §§ 111, 112 ZGB zu verstehen sind. Das gilt m. E. in vollem Umfang auch für solche baulichen Veränderungen, die das Einfügen von Einrichtungsgegenständen in das Gebäude zum Zwecke seiner Erhaltung oder Erweiterung zum Inhalt haben. Die Begriffe „Einfügen von Sachen“ und „bauliche Veränderungen“ sind jedoch schwer zu definieren und voneinander abzugrenzen.

Unstreitig ist, daß das bloße Aufstellen von Möbeln und anderen Einrichtungsgegenständen kein Einfügen i. S. des § 467 Abs. 2 ZGB darstellt. Solche mobilen Einrichtungsgegenstände werden nicht wesentliche Bestandteile des Gebäudes, sie bleiben im Eigentum des Mieters. Es bedarf folglich für den Fall des Auszugs aus der Wohnung keiner besonderen Regelung über ein Wegnahmerecht. Die gesetzliche Verpflichtung zur Räumung der Wohnung in § 123 Abs. 2 ZGB reicht für die Klärung der hier entstehenden Rechte und Pflichten völlig aus. Ebenso wenig kann ein Mieter darüber im Zweifel sein, ob er bei Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, auch solche Einrichtungsgegenstände wie Lampen, Gardinen (einschließlich Gardinenstangen) oder Bilder mitzunehmen, obwohl auch in diesen Fällen durch Nägel, Schrauben oder Kabel eine gewisse feste Bindung mit dem Gebäude besteht.

Schwierigkeiten entstehen erst dann, wenn der Zusammenhang zwischen Einrichtungsgegenstand und Gebäude einen noch höheren Arbeitsaufwand erfordert, stärker die Substanz des Bauwerks beansprucht oder einen höheren Grad von Dauerhaftigkeit repräsentiert. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn Anschlüsse am das Wasserleitungs- oder Gasnetz oder Mauerdurchbrüche für Abgasleitungen in Schornsteinen oder Außenwänden bzw. für den Anschluß an die Kanalisation erforderlich wurden. Für solche Fälle schafft § 113 Abs. 1 Satz 1 ZGB insoweit Klarheit, als er den Mieter berechtigt, derart angeschlossene bzw. angebrachte Einrichtungsgegenstände unter Herstellung des ursprünglichen Zustands jederzeit wieder wegzunehmen, wenn sie nicht durch „bauliche Veränderungen“ i. S. der §§ 111, 112 ZGB mit dem Gebäude verbunden wurden.

Offensichtlich geht § 113 ZGB davon aus, daß das Anschließen bzw. Anbringen von Einrichtungsgegenständen durch handwerkliche Arbeiten noch keine „baulichen Veränderungen“ i. S. der §§ 111, 112 ZGB darstellen. Deshalb besteht auch keine Veranlassung, derart installierte Einrichtungsgegenstände als wesentliche Bestandteile des Gebäudes und damit als Eigentum des Hauseigentümers anzusehen.

Den gesellschaftlichen Erfordernissen des Alltags entsprechend regelt § 113 Abs. 1 ZGB m. E. einen vom Grundsatz des § 467 Abs. 2 ZGB abweichenden speziellen Tatbestand. Solange demnach der Aufwand für die Trennung des Einrichtungsgegenstands vom Gebäude nicht einen solchen Grad erreicht, daß von einer Untrennbarkeit gesprochen werden kann — und dieser Grad sollte erst mit der Qualifizierung der Verbindung als bauliche Maßnahme erreicht sein —, wird die Einrichtung nicht wesentlicher Bestandteil des Gebäudes und verbleibt im Eigentum des Mieters. Ein solches Einfügen bezweckt nicht, wie es § 467 Abs. 2 Satz 2 ZGB als eine mögliche Voraussetzung für die Zugehörigkeit zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes erfordert, die „Errichtung, Erhaltung und Erweiterung“ des Gebäudes, sondern bildet — wegen der im Regelfall beabsichtigten oder zumindest möglichen Wegnahme spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses —