

lediglich eine zeitweilige Einfügung zur Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung, wie sie in rechtlich prinzipiell gleicher Art z. B. auch mit Möbeln vorgenommen wird.

So gesehen bietet das ZGB keine rechtliche Grundlage mehr für eine heute nur noch schwer verständliche juristische Konstruktion eines vom Willen der Beteiligten unabhängigen Eigentumsübergangs der vom Mieter geschaffenen Werte auf den Vermieter — eines Eigentumsübergangs, dessen Sinnlosigkeit durch die objektive Möglichkeit des Wegnehmens der Einrichtung und das entsprechende Recht des Mieters zur Wegnahme ohnehin deutlich wird. Verbleibt aber das Eigentum an den angeschlossenen bzw. angebrachten Einrichtungsgegenständen beim Mieter, dann dient der Hinweis in § 113 Abs. 1 ZGB auf das Recht des Mieters, diese Gegenstände jederzeit wieder entfernen zu können, insbesondere als Grundaussage für die anschließend festgelegte Pflicht des Mieters, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. § 113 Abs. 1 Satz 1 ZGB begründet demnach kein besonderes Wegnahmerecht des Mieters in bezug auf Eigentum des Vermieters.³

Zur Abgrenzung zwischen Anschließen bzw. Anbringen von Einrichtungsgegenständen und baulichen Veränderungen

Eine derartige — m. E. gebotene — Auslegung der Normen über die Eigentumsverhältnisse dürfte auch die schwierige Aufgabe für die Rechtsprechung erleichtern, generelle Regeln zu der Abgrenzung zu erarbeiten, wann der Aufwand für das Anschließen bzw. Anbringen des Einrichtungsgegenstands einen solchen Grad erreicht, daß man von baulichen Veränderungen sprechen muß. Diese Abgrenzung wird im Einzelfall unter Berücksichtigung aller hier genannten rechtlichen Kriterien, der konkreten ökonomischen Umstände sowie der im Rechtsbewußtsein der Bürger verankerten Vorstellungen von der relativen Selbstständigkeit eines Einrichtungsgegenstands vorzunehmen sein.

Die sehr flexibel gehaltene Regelung des § 113 Abs. 1 Satz 2 ZGB gibt dazu eine wesentliche Orientierung. Dem Mieter als dem unmittelbar Betroffenen, am stärksten Interessierten und wohl auch am besten mit allen konkreten Umständen vertrauten wird ein wichtiges Gestaltungsrecht eingeräumt. Er kann bei einer objektiv gegebenen wirtschaftlichen Unvertretbarkeit der Trennung der Bestandteile auf sein Wegnahmerecht verzichten. Ist es aber objektiv wirtschaftlich nicht mehr vertretbar, den Einrichtungsgegenstand vom Gebäude zu trennen, dann liegen ohnehin diejenigen Kriterien vor, die den Einrichtungsgegenstand als wesentlichen Bestandteil qualifizieren. Konsequenterweise verweist deshalb § 113 Abs. 1 Satz 3 ZGB für diesen Fall auf die Anwendung der Bestimmungen über die baulichen Veränderungen durch den Mieter.

Soweit der Vermieter Eigentümer der eingebauten Einrichtungen geworden ist, obliegen ihm alle sich aus dem Eigentum ergebenden Rechte und Pflichten, so z. B. in bezug auf eine Gebäudeversicherung, auf Gefahren, die von der Einrichtung ausgehen, usw. Eine Verpflichtung zur Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit der Einrichtung ergibt sich aus der Stellung als Eigentümer jedoch nicht. Diese müßte als Vermieterpflicht ergänzend in den Mietvertrag aufgenommen werden. Das kann zusammen mit der Zustimmung des Vermieters zur baulichen Veränderung gemäß § 111 ZGB oder mit einer Vereinbarung über die Kostenübernahme vertraglich geregelt werden; einen Anspruch darauf hat jedoch weder der Mieter noch der Vermieter. Der Vermieter hat es allerdings in der Hand, durch die Übernahme der Kosten die bauliche Veränderung mit allen entsprechenden Rechtsfolgen⁴ jederzeit zu seiner eigenen Angelegenheit zu machen, so daß § 111 ZGB auf eine Maßnahme dieser Art nicht weiter anwendbar wäre.

Einrichtungsgegenstände, die angebracht oder angeschossen wurden, ohne daß man die Art der Verbindung mit dem Gebäude als bauliche Veränderung bezeichnen kann, werden m. E. nur dann wesentliche Bestandteile des Gebäudes — und sind demzufolge den entsprechenden Regelungen unterworfen —, wenn entweder zum Zeitpunkt der beabsichtigten Trennung diese objektiv wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist und deshalb gemäß § 113 Abs. 1

Satz 3 ZGB der Mieter von einer Wegnahme Abstand nimmt oder wenn die als einzelne ohne bauliche Veränderung nur angebrachten oder angeschlossenen Einrichtungsgegenstände gemäß § 467 Abs. 2 Satz 1 letzter Halbsatz ZGB durch ihren wirtschaftlichen Zweck wesentliche Bestandteile in einem Modernisierungskomplex — etwa einem kompletten Sanitärtrakt — geworden sind. Eine Beeinträchtigung der Funktion eines — insgesamt ins Eigentum des Vermieters übergegangen — Bades durch die Herausnahme einzelner Bestandteile stünde im Widerspruch zu gesellschaftlichen Interessen.⁵ In allen anderen Fällen werden die ohne bauliche Veränderungen vom Mieter angeschlossenen Einrichtungsgegenstände nicht wesentlicher Bestandteil des Gebäudes; sie bleiben Eigentum des Mieters mit allen rechtlichen Konsequenzen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß häufig Einrichtungsgegenstände, die sich im Eigentum des Vermieters befinden — gleichgültig, ob sie wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind oder nicht —, im Rahmen des Mietvertrags dem Mieter zur Nutzung überlassen werden. Ersetzt nun ein Mieter bei einer Modernisierung einen derartigen Einrichtungsgegenstand, so liegt m. E. kein Fall des § 113 Abs. 1 Satz 1 ZGB vor.³ Die Wegnahme durch ihn bedarf auch dann einer besonderen Vereinbarung, wenn der Einrichtungsgegenstand nicht wesentlicher Bestandteil des Gebäudes geworden ist. Der neue Gegenstand tritt gewissermaßen an die Stelle des alten. Eine ggf. vorliegende Wertdifferenz könnte in analoger Anwendung des § 112 Abs. 3 ZGB ausgeglichen werden, wenn sich aus den Vereinbarungen nichts anderes ergibt.

1 Solche Rechtsvorschriften enthält bereits das ZGB selbst; vgl. z. B. § 288 Abs. 4 (Nutzung volkeigener Grundstücke), § 292 Abs. 3 (Nutzung genossenschaftlich genutzten Bodens) und § 296 Abs. 1 (Eigentum an Wochenendhäusern und anderen Baulichkeiten auf vertraglich genutzten Bodenflächen).

2 Die Begriffe „Vermieter“ und „Eigentümer des Gebäudes“ werden hier gleichgesetzt. Diese Ungenauigkeit ist für das Anliegen des Beitrags ohne Bedeutung.

3 In der Literatur der letzten Jahre gibt es jedoch gegenteilige Auffassungen. So stuft H. Krüger („Die Entwicklung von Mieterinitiativen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnraums mit Hilfe des Wohnungsmietvertrags“, NJ 1974, Heft 13, S. 392) unter Hinweis auf das damals geltende BGB fest: „Die Einrichtung wird in der Regel wesentlicher Bestandteil des Wohngebäudes, ohne daß dadurch das Wegnahmerecht des Mieters berührt wird“. Diesen Standpunkt behält er auch in seinem späteren Beitrag „Verbesserung des Wohnraums durch bauliche Veränderungen und durch die Ausstattung mit Einrichtungsgegenständen“, NJ 1976, Heft 20, S. 623 — nunmehr unter Hinweis auf § 113 Abs. 1 ZGB — bei.

Auch M. Mühlmann (Grundriß Zivilrecht, Heft 4: Miete, Berlin 1977, S. 52 f.) erachtet ein besonderes Wegnahmerecht des Mieters für Einrichtungsgegenstände für notwendig, weil solche Gegenstände oft durch die Art und Weise ihrer Verbindung mit dem Gebäude dessen wesentliche Bestandteile geworden seien.

4 So wäre eine Erhöhung des Mietpreises nach § 103 Abs. 2 ZGB möglich. Trotzdem ist der ökonomische Anreiz für eine derartige Kostenübernahme relativ gering.

5 Voraussetzung sollte dabei allerdings sein, daß ein nicht unbedeutender Teil des Komplexes durch bauliche Veränderungen objektiv untrennbar mit dem Gebäude verbunden wurde. Die Installation mehrerer Einrichtungsgegenstände ohne bauliche Veränderungen schließt ein Wegnahmerecht nicht aus.

6 Der Ersatz derartiger mitvermieteter Einrichtungsgegenstände ist Angelegenheit des Vermieters im Rahmen seiner Erhaltungspflicht nach § 101 ZGB. Nimmt der Mieter für den Vermieter diese Aufgabe wahr — sei es bei Verzug des Vermieters nach der Regelung des § 109 ZGB oder auch in Übereinstimmung mit dem Vermieter bzw. in dessen Auftrag —, so bleiben doch stets die individuellen Interessen des Mieters an dieser Maßnahme der gesetzlichen Pflicht des Vermieters untergeordnet. Das muß auch dann gelten, wenn die Erhaltung untrennbar mit einer Modernisierung verbunden ist. Vgl. dazu OLG, Urteil vom 10. Januar 1978 - 2 OZK 59/77 - (NJ 1978, Heft 10, S. 453); BG Suhl, Urteil vom 4. August 1977 - 3 BZB 24/77 - (NJ 1978, Heft 3, S. 133); BG Leipzig, Urteil vom 11. Mai 1978 - 5 BZB 24/78 - (NJ 1978, Heft 11, S. 506).⁹⁰

Aus dem Staatsverlag der DDR
ist im örtlichen Buchhandel erhältlich:

Prof. Dr. M. Mühlmann

Miete

Grundriß Zivilrecht, Heft 4

90 Seiten; EVP (DDR): 2,10 M

Gliederung: Aufgaben und Anwendungsbereich des Wohnungsmietrechts / Begründung des Wohnungsmietverhältnisses / Rechte und Pflichten aus dem Wohnungsmietverhältnis / Mietergemeinschaften / Beendigung des Wohnungsmietverhältnisses / Wechsel der Vertragspartner im Wohnungsmietverhältnis / Besondere Mietverhältnisse / Wohnungsbaugenossenschaften