

bestreitet, bestimmte Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, weil dadurch seine Belange beeinträchtigt würden.

Audi eine Einbeziehung des Vermieters nach § 35 ZPO in das vorliegende Verfahren war nicht am Platze, weil der volkseigene Vermieter seine Zustimmung zu der Etagenheizungsanlage der Kläger nur davon abhängig macht, daß die betroffenen Verklagten zustimmen und die erforderlichen staatlichen Genehmigungen erteilt werden. Wichtig ist aber, daß die Gerichte bei Rechtsstreitigkeiten dieser Art eine umfassende Konfliktlösung anstreben.

Gerade in Altbauten kommt es gelegentlich vor, daß die Schornsteine nicht alle Abgase von modernen Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen aufnehmen können. Hinzu kommt, daß im Interesse der erforderlichen Sicherheit die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften unbedingt durchgesetzt werden müssen, wonach Heizkessel der Art, wie sie die Kläger installiert haben, nicht an Schornsteine angeschlossen werden dürfen, an die andere Feuerstätten angeschlossen sind. Das bedeutet, daß in solchen Fällen die anderen Nutzer auf andere Schornsteinanschlüsse verwiesen werden können und müssen. Das setzt aber eine sorgfältige Prüfung aller beachtlichen Umstände voraus.

Die Kläger gehen richtig davon aus, daß sie als Nutzungsinteressenten eines solchen Schornsteins mit denjenigen Mietern, die bereits mit staatlicher Genehmigung Nutzer sind, eine entsprechende Vereinbarung treffen müssen, wobei sie ihnen das Vorhaben und die sich daraus ergebenden baulichen Konsequenzen, insbesondere hinsichtlich der Zweckmäßigkeit sowie der Art und Weise der erforderlichen Umbauten, verständlich machen müssen; sie müssen ferner die dabei entstehenden Kosten übernehmen und evtl. eintretende Beeinträchtigungen weitmöglichst ausgleichen. Sie haben aber auch die in einem anderen Wohnbereich notwendig werdenden baulichen Veränderungen so gering wie möglich zu halten und dabei besondere Interessen der Nutzungsberechtigten dieser Räumlichkeiten zu beachten.

Das Kreisgericht hat richtig erkannt, daß die vom Obersten Gericht für die Rechtsprechung nach § 111 ZGB entwickelten Grundsätze (vgl. Bericht des Präsidiums an die

16. Plenartagung des Obersten Gerichts zur Wohnungsmietrechtsprechung, NJ 1980, Heft 8, S. 344) voll für die umstrittene Duldungspflicht der Verklagten maßgebend sind. Das bedeutet, daß sowohl für die Heizungsanlage der Verklagten als auch für die von ihnen gewünschten ergänzenden Maßnahmen im Bad der Verklagten nicht nur ein gesellschaftlich anzuerkennendes Wohnbedürfnis der Kläger — was nach Lage der Sache nicht zu verneinen sein wird — gegeben sein muß, sondern daß darüber hinaus die erforderlichen bautechnischen Bedingungen, einschließlich der notwendigen staatlichen Genehmigungen, vorliegen müssen oder zumindest zu erwarten sind. Ferner dürfen die in Betracht gezogenen baulichen Veränderungen zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Interessen und Nutzungsrechte anderer Mieter, hier insbesondere der Verklagten, führen.

Die zuletzt genannten zwei Voraussetzungen sind im Ergebnis der Beweiserhebungen zu verneinen. (Es folgen Ausführungen darüber, warum den Verklagten weder die Verlegung der Badewanne noch die des Durchlauferhitzers und seines Abzugsrohres zugemutet werden kann.)

Da die von den Klägern gewünschten Umbauten — wie das Kreisgericht richtig erkannt hat — nicht als unwesentliche Beeinträchtigung der Interessen der Verklagten anzusehen sind, ist der Anspruch der Kläger zu verneinen. Das Kreisgericht hat eine im Ergebnis richtige Entscheidung getroffen. Die von den Klägern dagegen eingelegte Berufung muß daher abgewiesen werden.

#### Anmerkung:

Die diesem Verfahren zugrunde liegenden Modernisierungsansprüche der Kläger waren sachlich unbegründet, weil die hierfür notwendigen staatlichen Genehmigungen fehlten und die geforderten baulichen Veränderungen eine wesentliche Beeinträchtigung der Verklagten darstellten. Trotzdem war es notwendig, daß sich das Bezirksgericht mit der Frage auseinandergesetzt hat, ob ein Mieter überhaupt vor Gericht wegen eines evtl. gegebenen Anspruchs auf Duldung gewisser

Beeinträchtigungen direkt gegen einen anderen Mieter klagen kann. Es geht dabei keineswegs um eine untergeordnete prozessuale Frage, sondern um eine politische Entscheidung mit beachtlichem Einfluß auf die Gestaltung sozialistischer Wohnverhältnisse.

Mit dem ZGB wurden dem Mieter erstmalig außergewöhnliche Befugnisse zur Gestaltung seiner unmittelbaren Wohnumwelt eingeräumt. Ihm wurde ein großer, eigenverantwortlich auszufüllender Freiraum für Modernisierungsmaßnahmen gegeben, für den insbesondere folgende Kriterien maßgeblich sind<sup>1 2</sup>:

Erstens müssen die erforderlichen bautechnischen Bedingungen vorhanden sein.

Zweitens muß die bauliche Veränderung gesellschaftlich anzuerkennenden Wohnbedürfnissen entsprechen.

Drittens muß die Modernisierung ohne wesentliche Beeinträchtigung des Vermieters oder anderer Mieter durchzuführen sein.

Gegenwärtig — und wohl auch noch für längere Zeit — beziehen sich die wichtigsten Modernisierungsvorhaben der Mieter auf Verbesserungen im Sanitärbereich (Einbau bzw. Veränderungen in Bad und Toilette) sowie auf die Installation moderner Heizungssysteme. Doch gerade dabei geht es selten ohne Beeinträchtigung der Interessen anderer Hausbewohner ab, sei es, daß z. B. Versorgungs- oder Versorgungsleitungen durch andere Wohnbereiche geführt werden müssen oder aber — wie im vorliegenden Fall — Veränderungen in der Schornsteinnutzung eine zwingende Voraussetzung für eine an sich wünschenswerte Modernisierung sind.

Das Oberste Gericht vertritt in dieser Frage einen klaren Standpunkt: Da wesentliche Beeinträchtigungen anderen Mietern nicht zumutbar sind, müssen unwesentliche Beeinträchtigungen demnach vom Betroffenen geduldet werden. Die Grenzen zwischen zumutbaren und unzumutbaren, unwesentlichen und wesentlichen Beeinträchtigungen können nur im konkreten Einzelfall unter komplexer Berücksichtigung aller subjektiven und objektiven Umstände — im Streitfall durch das Gericht — festgelegt werden.

Nun ist eine derartige Pflicht zur Duldung zumutbarer Beeinträchtigungen im Gesetz ebensowenig ausdrücklich geregelt wie ein entsprechender einklagbarer Anspruch des modernisierenden Mieters. Es entspricht aber keineswegs dem erreichten Stand der gesellschaftlichen Entwicklung — der in den vom Bezirksgericht herangezogenen allgemeinen Grundsätzen des Zivilrechts, aber auch in den Regelungen des Wohnungsmietrechts und in den entsprechenden Orientierungen des Obersten Gerichts zum Ausdruck kommt —, wenn die Wohnungsmiete als ein isoliertes Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter betrachtet wird.<sup>2</sup> Das auf der Grundlage eines Wohnungsmietvertrags entstandene gesellschaftliche Verhältnis umfaßt auch vielfältige rechtliche Beziehungen der Mieter untereinander. So fördert es ihre Initiative zur Verbesserung der Wohnverhältnisse (§ 94 ZGB) und ihre Mitwirkung bei der Mitgestaltung der Wohnverhältnisse (§§ 97, 106 ZGB), verpflichtet zur gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 105 ZGB) und berechtigt zur aktiven Mitwirkung in der Mietergemeinschaft (§§ 114 ff. ZGB).

Das Urteil des Bezirksgerichts entspricht dieser Auffassung vom Wohnungsmietvertrag als einer rechtlichen Einbindung des Mieters (und seiner Angehörigen) in das Kollektiv der Hausgemeinschaft und trägt damit zu einer für die weitere Entwicklung der sozialistischen Lebensweise im Wohngebiet wichtigen Klarstellung bei.

Dozent Dr. GERD BREITENFELD,  
Sektion Rechtswissenschaft  
der Karl-Marx-Universität Leipzig  
ERHARD HONICKE,  
Oberrichter am Bezirksgericht Leipzig

1 Vgl. Abschn. I Ziff. 4.1. des Berichts des Präsidiums an die 16. Plenartagung des Obersten Gerichts zur Wohnungsmietrechtsprechung (NJ 1980, Heft 8, S. 344).

2 Auch mit einer solchen überholten Betrachtungsweise könnte das vorstehend erörterte Problem keineswegs gelöst werden. Der modernisierende Mieter kann die Zustimmung des Vermieters nicht erzwingen, solange nicht festgestellt ist, daß die Beeinträchtigung zumutbar ist. Dazu aber ist eine Einbeziehung des Vermieters in den Prozeß aus Gründen der Sachaufklärung wohl nur in seltenen Ausnahmefällen dienlich.