

Fragen und Antworten

Was sollten Mieter und Vermieter vor der Durchführung baulicher Maßnahmen beachten?

Besonders in städtischen Altbaugebieten entwickeln immer mehr Bürger eigene Initiativen, um bauliche Veränderungen in ihrer Wohnung vorzunehmen. Sie haben das Recht zu solchen Veränderungen, wenn diese zu einer im gesellschaftlichen Interesse liegenden Verbesserung der Wohnverhältnisse führen. Die §§ 111 bis 113 ZGB bilden dafür die rechtliche Grundlage.

Solche baulichen Veränderungen bedürfen der Zustimmung des Vermieters, und die Erfahrungen beweisen: Bei einer von Anfang an vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Mieter und Vermieter kann es in der Regel zur erforderlichen Einigung kommen.

Es empfiehlt sich, daß Mieter und Vermieter ihre im gegenseitigen Einvernehmen geführten Absprachen schriftlich fixieren, um klare Verhältnisse über die Rechte und Pflichten beider Seiten zu treffen und so spätere Streitigkeiten auszuschließen.

Eine solche Vereinbarung sollte möglichst exakt Art und Umfang der baulichen Veränderungen festlegen. Zugleich ist zu klären und am besten ebenfalls schriftlich festzuhalten, wer die notwendigen Genehmigungen für die Durchführung der Maßnahmen einholt, denn diese sind in vielen Fällen Voraussetzung für den Beginn der Bauarbeiten. Weiter empfiehlt es sich, Termin und voraussichtliche Dauer der Maßnahmen zu vereinbaren. Das ist besonders dann zu beachten, wenn die Bauarbeiten sich auf andere Mieter des Hauses auswirken. Absprachen in der Hausgemeinschaft sind immer dann unumgänglich, wenn z. B. die Wasserversorgung zeitweilig gesperrt werden muß.

Von besonderer Bedeutung sind die Festlegungen über die Finanzierung der Baumaßnahmen. So sollte genau vereinbart werden, in welchem Umfang sich der Vermieter an den Kosten beteiligt. Die Übernahme der Finanzierung durch volkseigene Vermieterbetriebe hängt sowohl vom Objekt als auch von der sozialen Lage des Mieters ab. So wird der Einbau sanitärer Anlagen anders zu beurteilen sein als z. B. der Einbau von Doppelfenstern oder die Installation einer modernen Heizung an Stelle eines alten Kachelofens. Jeder Mieter ist deshalb gut beraten, die finanzielle Beteiligung durch den Vermieter zu klären.

Der Vermieter kann eine bauliche Maßnahme auch dadurch unterstützen, daß er Material oder Arbeitskräfte zur Verfügung stellt. Das ist jedoch nur in dem Maße möglich, wie dadurch staatliche Planaufgaben nicht beeinträchtigt werden.

Die Partner sollten auch klären, ob sich im Ergebnis der baulichen Veränderung Auswirkungen auf den Mietpreis für die Wohnung ergeben. Das kann dann der Fall sein, wenn der Vermieter die Kosten ganz oder zum überwiegenden Teil übernimmt und durch die Modernisierungsmaßnahmen der Komfort der Wohnung erhöht wird. Die Neubestimmung des Mietpreises muß der Vermieter veranlassen. Der Mieter hat den von den staatlichen Preisorganen für zulässig gehaltenen neuen Mietpreis zu zahlen. Dieser ist im Mietvertrag zu vereinbaren.

Schließlich sollten sich beide Seiten auch darüber Klarheit verschaffen, wer nach Abschluß der baulichen Veränderungen das Geschaffene zu pflegen, zu warten und zu erhalten hat. Wird die Baumaßnahme vom Vermieter finanziert, geht ihr Ergebnis in sein Eigentum über, was im Mietvertrag zu vermerken ist. Daraus folgt, daß die allgemeinen Regelungen über die Instandhaltung der Wohnung (§ 101 ZGB) auch für die neuen Anlagen gelten. Hat dagegen der Mieter die baulichen Veränderungen finanziert, obliegt ihm die Erhaltung und Instandsetzung.

Das alles beizuteilen zu regeln und schriftlich zu vereinbaren liegt im Interesse aller Beteiligten. Falls der Vermieter mit einer nicht begründeten Verweigerung auf den Wunsch des Mieters nach baulichen Veränderungen reagiert, kann seine Zustimmung auf Antrag des Mieters durch Entscheidung des Gerichts ersetzt werden.

Welche Stellung nimmt die Preisminderung im Rahmen der Garantieansprüche ein?

Die Preisminderung wird in der Regel angewendet, wenn der Gebrauchswert der Ware zwar in gewissem Umfang eingeschränkt, die Ware aber funktionstüchtig bzw. verwend-

bar ist. Eine Rolle spielt die Preisminderung auch dann, wenn die Funktionstüchtigkeit bzw. die Verwendbarkeit der Ware durch den Käufer mit geringem Aufwand wieder erreicht werden kann.

Daß der Verkäufer in derartigen Fällen dem Käufer eine Preisminderung anbietet, ist nicht zu beanstanden, weil damit durchaus auch den Interessen des Käufers entsprochen werden kann. Es kann für ihn verschiedene Gründe geben, warum er gerade diese Ware haben möchte. So kann es sich z. B. um das letzte Stück handeln, oder aber den Käufer stört die Gebrauchswerteinschränkung bei der weiteren bestimmungsgemäßen Nutzung der Ware nicht (vgl. ZGB-Kommentar, Berlin 1983, Anm. 1.5. zu § 151 [S. 204]).

Ohne Einverständnis des Käufers können allerdings berechnete Garantieansprüche nicht durch Preisminderung erfüllt werden. So läßt sich z. B. der Vorschlag, dem Käufer eine Preisminderung mit der Empfehlung anzubieten, die Ware selbst nachbessern zu lassen, nur realisieren, wenn dem der Käufer zustimmt. Der Verkäufer kann also nicht einseitig eine Preisminderung festlegen.

Nach der gesetzlichen Regelung kommt der Preisminderung keine dem Vorrang der Nachbesserung entsprechende Stellung innerhalb der Garantieansprüche zu. Deshalb sind Nachbesserung, Ersatzlieferung und Preisrückzahlung von der Anspruchsart her nicht in Zweifel zu ziehen, sofern sich der Käufer für einen dieser Ansprüche entschieden hat und dieser berechtigt ist (§§ 151 Abs. 1 und 152 Abs. 1 ZGB).

Der Verkäufer muß ferner beachten, daß er mit dem Angebot einer Preisminderung die Mangelhaftigkeit der Ware und damit dem Grunde nach einen berechtigten Garantieanspruch anerkannt hat. Er kann deshalb auch keine erfolversprechenden sachlichen Einwände gegen einen anderen Garantieanspruch (Nachbesserung, Ersatzlieferung oder Preisrückzahlung) erheben, es sei denn, Nachbesserung oder Ersatzlieferung sind unmöglich.

Daß die Garantieansprüche des Käufers auf Nachbesserung und Preisminderung begrenzt sind, wenn unabhängig vom Mangel eine wesentliche Verschlechterung der Ware eingetreten ist (§ 151 Abs. 3 ZGB), kann in diesem Zusammenhang unbeachtet bleiben.

Hat ein Kunde, der Pfandflaschen zurückgegeben und das entsprechende Entgelt dafür erhalten hat, einen Teil davon zurückzuzahlen, wenn ihm beim Einsortieren der Flaschen eine aus der Hand fällt und zerbricht?

Bei der Flaschenrückgabe erfolgt mit dem Vertragsabschluß an der Kasse auch ein Eigentumswechsel, und die Flaschen sind nun wieder Eigentum der Handelseinrichtung.

Nimmt nun nicht ein Mitarbeiter der Handelseinrichtung, sondern entsprechend den Grundsätzen der kameradschaftlichen Zusammenarbeit und gegenseitigen Hilfe der Kunde das Einsortieren der Flaschen vor, dann sind für die Beurteilung solcher Fälle, in denen beim Einsortieren ein Schaden entsteht, die Bestimmungen des ZGB über das Handeln im Auftrag anzuwenden.

Die §§ 275 ff. ZGB regeln das unentgeltliche Tätigwerden von Bürgern für andere. Die rechtliche Ausgestaltung dieser Beziehungen soll die uneigennützigte Hilfe fördern. Deshalb ist die Verpflichtung des Hilfeleistenden zum Schadenersatz eingeschränkt, wenn er bei der Erfüllung der von ihm übernommenen Pflichten einen Schaden verursacht. § 278 ZGB bestimmt deshalb, daß der hilfeleistende Bürger nur bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verletzung der übernommenen Pflichten den dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen hat. Es kann also nur der Kunde zum Schadenersatz herangezogen werden, der den Schaden bewußt herbeiführt oder ihn in Kauf nimmt bzw. der bei der Hilfeleistung in verantwortungsloser Weise gegen grundlegende Regeln des konkret gebotenen Verhaltens verstößt (vgl. § 333 Abs. 2 und 4 ZGB).

Im Unterschied zur im Zivilrecht sonst geltenden Verschuldensvermutung muß bei der Geltendmachung der zivilrechtlichen Verantwortlichkeit nach § 278 ZGB dem Hilfeleistenden das schuldhaft Verhalten nachgewiesen werden. Diese Ausgestaltung der Verantwortlichkeit orientiert einerseits auf ein sorgfältiges Verhalten und vermeidet andererseits, daß die Bereitschaft der Bürger zur uneigennützigten Hilfeleistung beeinträchtigt wird.

Demzufolge braucht der Kunde das Pfandgeld für die Flasche nicht zurückzuzahlen.