

1. die Klage auf zeitweilige Räumung, wobei das bisherige Mietverhältnis an der von den Baumaßnahmen betroffenen Wohnung fortbesteht;

2. die Anordnung eines im gesellschaftlichen Interesse liegenden Wohnungswechsels gemäß § 14 Abs. 4 WLVO, wobei das bisherige Mietverhältnis ohne Anspruch auf qualitativ besseren Ersatzwohnraum endet.

In der Praxis erweisen sich beide Wege als relativ aufwendig, und zudem fehlt oft geeigneter Ersatzwohnraum. Deshalb ist für das Bauen unter bewohnten Bedingungen die Klage auf zeitweilige Teilräumung der Wohnung geeigneter, um die Duldungspflicht durchzusetzen. Für diese Variante spricht auch der Umstand, daß die Stabilität der Mietverhältnisse gewahrt bleibt.

Die rechtliche Statuierung der Duldungspflicht von Baumaßnahmen unter bewohnten Bedingungen erfordert zwingend, ihre inhaltlichen Kriterien näher zu bestimmen. Grundsätzlich ist der Bauablauf so zu organisieren, daß ein Teil der Wohnung nicht zu betreten ist. Dessen Verschleißbarkeit hat der Betrieb der Wohnungswirtschaft zu gewährleisten. Außerdem müssen ggf. sichere Lagerungsmöglichkeiten für die Sachen bestehen, deren Unterbringung dem Mieter in den verbleibenden nutzungsfähigen Räumen nicht zugemutet werden kann. Unter dieser Bedingung ist die Anwesenheit des Mieters während der Bauarbeiten nicht erforderlich und löst insoweit keinen Anspruch des Mieters auf Freistellung von der Arbeit oder auf Entschädigung aus.

Nicht zumutbar ist, daß der Mieter während seiner Abwesenheit den Zutritt in diejenigen Wohnräume gestatten muß, auf die während der Baumaßnahmen die Wohnungsnutzung beschränkt ist. Über den Wohnungsschlüssel sollte — sofern der Mieter ihn nicht einem Mitmieter überläßt — nur ein leitender Mitarbeiter des Baubetriebes (z. B. Brigadier) verfügen.

Ist in Absprache mit dem Vermieter während der Baumaßnahmen die zeitweilige Anwesenheit des Mieters in der Wohnung erforderlich, würde der planmäßige Bauablauf u. U. gestört, wenn der Mieter in diesem Fall keine Freistellung von der Arbeit erhalte. Als Rechtsgrundlage kommt nur § 188 AGB in Betracht, der die unbezahlte Freistellung in Ausnahmefällen und aus gerechtfertigten Gründen versteht, sie jedoch (als Kann-Bestimmung) in das Ermessen des Beschäftigungsbetriebes des Mieters stellt. Sofern der Beschäftigungsbetrieb aus zwingenden betrieblichen Gründen eine Freistellung ablehnt, ist zwischen dem örtlichen Rat bzw. dem Betrieb der Wohnungswirtschaft und dem Beschäftigungsbetrieb des Mieters zu klären, wie der Konflikt zwischen zwei verschiedenen gesellschaftlichen Interessen (Erfüllung der Planaufgaben des Beschäftigungsbetriebes und Erfüllung der Instandsetzungsaufgaben des Baubetriebes) gelöst werden kann. Dabei sind die Möglichkeiten der Mietergemeinschaft wie des Arbeitskollektivs voll auszuschöpfen.

Mitwirkungshandlungen des Mieters

Unter den Bedingungen des Bauens im bewohnten Zustand der Wohnung sind notwendige Mitwirkungshandlungen der Mieter von besonderer Bedeutung.

Der Mieter ist zur Mitwirkung dann verpflichtet, wenn die Wahrung des durch die Verfassung und andere Rechtsvorschriften eingeräumten Rechtsschutzes des Mieters ein Handeln Dritter nicht zuläßt. Vor allem ausgehend vom Recht auf Unverletzbarkeit der Wohnung (Art. 37 Abs. 3 Verf.) und auf Schutz des persönlichen Eigentums (Art. 11 Verf.; § 22 Abs. 3 ZGB) ist der Rahmen der Mitwirkungshandlungen abgesteckt. Vom Mieter sind solche Leistungen zu erbringen, die der Vermieter aus den genannten rechtlichen Gründen nicht eigenmächtig vornehmen kann und ohne die die Durchführung der Bauarbeiten nicht oder nicht in vollem Umfang möglich wäre.

Zu anderen Mitwirkungshandlungen, wie z. B. zu vorbereitenden Bauarbeiten, zur Reinigung u. ä., kann der Mieter nicht verpflichtet werden. Solche Leistungen hängen allein von seiner Bereitschaft ab und sind in schriftlichen Vereinbarungen festzulegen.

Die Betriebe der Wohnungswirtschaft sind verpflichtet, geeignete Mitwirkungsmöglichkeiten der Mieter zu prüfen und anzuregen (§§ 67 Abs. 5, letzter Satz GöV; § 20 Satz 2 WLVO). Die Praxis zeigt, daß sich viele Mieter an den Baumaßnahmen aktiv beteiligen, indem sie durch freiwillige Eigenleistungen (insbesondere Reindungsarbeiten, kleinere Transporte von Bauschutt, Betreuung von Baustelleneinrichtungen, notwendige Maler- und Tapezierarbeiten) ihren persönlichen Beitrag zur Verwirklichung des Wohnungsbauprogramms erbringen.

Wichtig ist es, die Eigenleistungen der Mieter rechtzeitig abzustimmen und in den Wirtschaftsvertrag über die Durchführung von Maßnahmen der Instandsetzung bzw. Modernisierung einzuordnen. Das entspricht der Forderung des Staatlichen Vertragsgerichts, in die Wirtschaftsverträge u. a. Leistungen der Bürger aufzunehmen sowie Vereinbarungen über die Erarbeitung von Ablaufplänen und das notwendige Zusammenwirken mit den Mietergemeinschaften sowie über die Ordnung und Sicherheit auf der Baustelle unter Einbeziehung der Mieter zu treffen.^{4,5}

Pflicht des Mieters zur Schaffung von Baufreiheit

Von der freiwilligen Mitwirkungshandlung ist die Pflicht zur Mitwirkung zu unterscheiden. Zur Mitwirkungspflicht des Mieters gehört, den Betrieb der Wohnungswirtschaft bei der Schaffung der Baufreiheit zu unterstützen, die ihm aus dem Wirtschaftsvertrag gegenüber dem Baubetrieb obliegt. Insbesondere hat der Mieter

- den Zutritt zu den Räumen der Wohnung zu gewähren, in denen Bauarbeiten durchgeführt werden bzw. die zur Durchführung von Bauarbeiten in anderen Räumen betreten werden müssen;
- ihm gehörende Sachen in oder außerhalb der Wohnung, die die Durchführung der Bauarbeiten behindern oder verhindern bzw. schadensgefährdet oder -gefährdend sind, zu entfernen und anderweitig unterzubringen bzw. deren zeitweilige Entfernung zu gestatten.

Vor allem der letztgenannte Aspekt erfordert, daß der Mieter grundsätzlich durch eigenes Handeln bzw. auf eigene Kosten notwendige Maßnahmen zur Baufreiheit zu gewährleisten hat. Diese Rechtspflicht — auch aus Gründen volkswirtschaftlicher Vernunft zu bejahen — steht im Einklang mit der Verantwortung des Mieters gegenüber seinem persönlichen Eigentum. Der staatlich garantierte Schutz des persönlichen Eigentums schließt ein, daß der Eigentümer zuerst selbst alles Erforderliche zu dessen Schutz tut. Beim Bauen im bewohnten Zustand der Wohnung bedeutet das, alle gefährdeten Gegenstände zu verwahren, um Beschädigungen durch das Bauen zu verhindern.⁶

Diese Rechtslage entbindet den Betrieb der Wohnungswirtschaft jedoch nicht davon, aus sozialen Erwägungen zu prüfen, wann durch eigene oder beauftragte Arbeitskräfte in Absprache mit dem Mieter die Baufreiheit geschaffen wird.

Einer eindeutigen Klärung bedarf auch die Frage, in welcher Art und welchem Umfang — unabhängig von der Pflichtenlage — die Baufreiheit zu schaffen ist.

Zunächst ist die Baufreiheit eine wirtschaftsvertragliche Forderung der Baubetriebe. Deren Bedingungen gehen insgesamt über den Rahmen hinaus, der den Mietern auferlegt werden kann (z. B. Zufahrt, Ver- und Entsorgungslösungen). Zu beachten ist auch, daß die Baubetriebe keine einheitlichen Bedingungen zur Baufreiheit stellen. Deshalb erfordert die Beantwortung der Frage nach dem Inhalt der von dem Mieter zu schaffenden Baufreiheit zunächst Klarheit über die wirtschaftsvertraglichen Bedingungen zu schaffen.

4 Vgl. Ziff. 3.1.2.1. der Grundsätzlichen Feststellung Nr. 6/1983 zur Anwendung des Wirtschaftsvertrages bei der Instandsetzung, dem Um- und Ausbau, der Modernisierung und Rekonstruktion sowie bei der Instandhaltung im komplexen Wohnungsbau vom 1. Dezember 1983 (Verfügungen und Mitteilungen des Staatlichen Vertragsgerichts 1984, Nr. F, S. 1).

5 Vgl. ZGB-Kommentar, a. a. O., Anm. 7 zu § 101 (S. 140). Danach ist der Mieter bei von ihm zu duldenen Instandhaltungsarbeiten verpflichtet, ggf. einzelne Räume oder die ganze Wohnung zeitweilig zu räumen. Diese Interpretation trifft entsprechend auf Maßnahmen der Instandsetzung und Modernisierung zu.