

lihen Praxis nicht eng ausgelegt. So ist ein gesellschaftliches Interesse an baulichen Veränderungen gleichfalls zu bejahen, wenn der Mieter im Grundstück des Vermieters die Wohnung überhaupt erst schafft oder sie erweitert (z.B. durch Anbau eines Raumes) oder wenn durch Einbau von Zwischenwänden oder Türen - in der Regel in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern - abgeschlossene Wohnungseinheiten entstehen. Damit die gegenseitigen Rechte und Pflichten aus den b. V. zwischen Vermieter und Mieter festgelegt werden können und insbesondere geklärt wird, ob und in welcher Höhe Kosten erstattet werden, ist es ratsam, eine schriftliche Vereinbarung abzuschließen, und zwar möglichst vor Beginn der b. V. Darauf orientiert auch das Gesetz (§ 112 Abs. 1 ZGB). Die Vertragspartner sind an ihre Vereinbarung grundsätzlich gebunden.

Hat der Vermieter seine Zustimmung zur Durchführung der b. V. erteilt bzw. wurde diese durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt, ohne daß eine Vereinbarung über die gegenseitigen Rechte und Pflichten abgeschlossen worden ist, ergeben sich diese aus dem ZGB. Der Mieter hat in diesen Fällen die Kosten der b. V. zu tragen und bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf eine angemessene Entschädigung, wenn der Vermieter durch die b. V. wirtschaftliche Vorteile erlangt. Der wirtschaftliche Vorteil des Vermieters kann ein genehmigter höherer Mietpreis sein, den der Vermieter vom Nachfolgiemietvernehmer verlangen kann. Die Entschädigung hat sich auf die Restnutzungsdauer der b. V. zu beziehen, dem Vermieter entstehende Instandhaltungskosten -z.B. einer installierten Gasheizung - sind zu berücksichtigen. Bei bestehendem Mietverhältnis steht dem Mieter eine Entschädigung für wirtschaftliche Vorteile des Vermieters dann zu, wenn der Vermieter das Wohngrundstück verkauft und wegen der b. V. einen höheren Kaufpreis erzielt oder erzielen könnte. Die Entschädigung sollte zweckmäßigerweise als einmaliger Betrag gezahlt werden.

Wurde ohne Zustimmung des Vermieters eine b. V. vorgenommen, die nicht gesellschaftlichen Interessen entspricht, dann ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Hat dagegen die ohne Zustimmung vorgenommene b. V. zur Verbesserung der Wohnung im gesellschaftlichen Interesse geführt, braucht der Mieter sie nicht rückgängig zu machen und behält den Entschädigungsanspruch gegenüber dem Vermieter. Er kann aber auch mit dem nachfolgenden Mieter vereinbaren, daß dieser die b. V. gegen Zahlung einer Entschädigung übernimmt. Über die Vereinbarung ist der Vermieter zu informieren. Von dem Grundsatz, daß der Mieter die Kosten für die b. V. selbst zu tragen hat und ihm nur unter den genannten Voraussetzungen eine Entschädigung zusteht, gibt es eine Ausnahme: Der Vermieter hat sich an den Kosten zu beteiligen, wenn die b. V. ihm notwendige Instandhaltungsmaßnahmen erspart (Z Instandhaltungspflicht).

Die zu § 111 ZGB entwickelten Grundsätze werden auch dann angewendet, wenn der Vermieter im eigenen Interesse oder im Interesse von Mietern Baumaßnahmen durchführen will, die den Mietbereich des Mieters berühren. Die Pflicht des Mieters, solche Maßnahmen zu dulden, ergibt sich aus § 110 Abs. 1 ZGB (/ Modernisierung von Wohngebäuden). Dabei sollen Modernisierungsmaßnahmen so angelegt sein, daß auch der Mieter an den Verbesserungen teilhat und nicht nur Erschwernisse für ihn entstehen. Würden sich aus einer vom Vermieter vorgesehenen Maßnahme nur Erschwernisse für den Mieter ergeben, kann das gesellschaftliche Interesse an solchen beabsichtigten Baumaßnahmen verneint werden. Hat der Vermieter eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt, die allen Mietern Vorteile bringt, so ist er berechtigt, gemäß § 103 Abs. 2 ZGB den Mietpreis vom zuständigen staatlichen Organ neu bestimmen zu lassen und vom Mieter im Rahmen einer Vertragsänderung zu fordern.

Baulichkeit - nach dem ZGB ein der Erholung, Freizeitgestaltung oder ähnlichen persönlichen Bedürfnissen dienendes Bauwerk, das in Ausübung eines vertraglich vereinbarten Rechts auf einer Bodenfläche errichtet wurde, die einem Bürger zur kleingärtnerischen Nutzung, zum Zweck der Erholung und Freizeitgestaltung überlassen worden ist (Z Nutzung von Grundstücken durch Bürger). B. sind vor allem Wochenendhäuser, Bungalows und auch Z Garagen. Der Rechtscharakter solcher Bauwerke als B. ergibt sich jedoch nicht aus der Art der Bauausführung, der Größe oder dem Wert des Bauwerkes, sondern allein aus dem Zweck, zu dem die Bodenfläche überlassen wurde. Die Errichtung von B. setzt ein vertraglich vereinbartes Recht dazu (§ 313 Abs. 2 ZGB) und eine Z Bauzustimmung voraus. B. sind unabhängig vom Eigentum am Boden - Eigentum des Nutzungsberechtigten, soweit nichts anderes vereinbart ist (§ 296 Abs. 1 ZGB). Sie sind im Unterschied zu Z Gebäuden nicht Gegenstand der staatlichen Grundstücksdokumentation (§2 Grundstücksdokumentationsordnung vom 6.11. 1975, GB1.I 1975 Nr. 43 S. 697) und werden deshalb nicht in das Grundbuch eingetragen. Auf Veräußerung bzw. Erwerb von B. finden nicht die Vorschriften über Z Grundstückserwerb Anwendung, sondern es gelten die Bestimmungen über das Eigentum an beweglichen Sachen entsprechend (Z Eigentumserwerb). Das Eigentum an einer B. und das Nutzungsrecht an der Bodenfläche müssen stets in einer Hand sein. Soll eine B. veräußert werden, setzt das die Beendigung des Nutzungsvertrages über die Bodenfläche voraus. Endet das bisherige Nutzungsverhältnis und wird ein neues vertraglich vereinbart, kann das Eigentum an der B. durch schriftlichen Vertrag auf den nachfolgenden Nutzungsberechtigten übertragen werden. Der Vertrag über die Begründung des neuen Nutzungsverhältnisses bedarf der Schriftform und der staatlichen Genehmigung (§296 Abs. 2 ZGB; §2 Abs. 1 Buchst. m Grundstücksverkehrsverordnung vom 15.12. 1977, GB1. I 1978 Nr. 5 S. 73).