

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 209

**Modernisierung
von preisfreiem Wohnraum
durch den Vermieter**

**Zur Duldungspflicht des Mieters und
zum Mieterhöhungsrecht des Vermieters**

**Historische Entwicklung, heutige Rechtslage,
Reformvorschläge**

Von

Kai Thomsen



Duncker & Humblot · Berlin

KAI THOMSEN

**Modernisierung von preisfreiem Wohnraum
durch den Vermieter**

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 209

Modernisierung von preisfreiem Wohnraum durch den Vermieter

**Zur Duldungspflicht des Mieters und
zum Mieterhöhungsrecht des Vermieters**

**Historische Entwicklung, heutige Rechtslage,
Reformvorschläge**

Von

Kai Thomsen



Duncker & Humblot · Berlin

Die Deutsche Bibliothek – CIP-Einheitsaufnahme

Thomsen, Kai:

Modernisierung von preisfreiem Wohnraum durch den Vermieter :
zur Duldungspflicht des Mieters und zum Mieterhöhungsrecht
des Vermieters ; historische Entwicklung, heutige Rechtslage,
Reformvorschläge / von Kai Thomsen. – Berlin : Duncker und
Humblot, 1998

(Schriften zum bürgerlichen Recht ; Bd. 209)

Zugl.: Kiel, Univ., Diss., 1997/98

ISBN 3-428-09352-6

Alle Rechte vorbehalten

© 1998 Duncker & Humblot GmbH, Berlin

Fotoprint: Werner Hildebrand, Berlin

Printed in Germany

ISSN 0720-7387

ISBN 3-428-09352-6

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier
entsprechend ISO 9706 

Für Bine und Janne

Vorwort

Diese Arbeit ist im Wintersemester 1997/98 von der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel als Dissertation angenommen worden und wurde mit dem Fakultätspreis 1997 ausgezeichnet. Letzte Arbeiten am Manuskript erfolgten im November 1997. Die bis zu diesem Zeitpunkt erschienene Rechtsprechung und Literatur fanden Berücksichtigung.

Zu großem Dank verpflichtet bin ich meinem Doktorvater und Lehrer Herrn Prof. Dr. Jürgen Sonnenschein, der mir durch die Aufnahme an seinem Lehrstuhl die Möglichkeit gab, das wissenschaftliche Arbeiten zu erlernen. Er hat mich während des Studiums gefördert und auch meine Arbeit in vorbildlicher Weise betreut. Ihm und dem Zweitgutachter Herrn Prof. Dr. Werner Schubert danke ich ferner für die schnelle Begutachtung der Dissertation.

Frau Dr. Birgit Weitemeyer und Herrn Christoph Nawroth bin ich für das Korrekturlesen des Manuskripts und die fruchtbaren fachlichen Diskussionen dankbar.

Meine Eltern haben mich während des Studiums und der Promotion in jeder Hinsicht unterstützt. Ihnen gilt mein besonderer Dank.

Meiner Frau Sabine bin ich schließlich für ihre Liebe und Geduld dankbar. Sie hat mir den Rückhalt gegeben, den ich für die Arbeit an dieser Dissertation benötigte.

Kiel, im Frühjahr 1998

Kai Thomsen

Inhaltsübersicht

Einleitung

A. Modernisierung von Wohnraum in der Praxis.....	17
B. Rechtliche Probleme und Rechtsgrundlagen	19
C. Gegenstand, Ziel und Gang der Untersuchung.....	20

1. Teil

Die Duldungspflicht des Mieters gemäß § 541b BGB

A. Historische Entwicklung	23
B. Sinn und Zweck	34
C. Anwendungsbereich	36
D. Der Tatbestand des § 541b BGB.....	37
E. Die Rechtsfolge des § 541b BGB	71
F. Mieterrechte bei Verbesserungsmaßnahmen	74
G. Unzulässigkeit abweichender Vereinbarungen.....	80
H. Die Stellung des Untermieters	82
I. Konkurrenz zu weiteren Duldungspflichten des Mieters.....	84
J. Würdigung der Gesamtkonzeption des § 541b BGB	86

2. Teil

Die Erhöhung des Mietzinses gemäß § 3 MHRG

A. Historische Entwicklung	88
B. Sinn und Zweck	104
C. Anwendungsbereich	105
D. Der Tatbestand des § 3 MHRG	107
E. Die Rechtsfolge des § 3 MHRG.....	135
F. Begrenzung der Erhöhung nach § 3 MHRG durch § 5 WiStG	150
G. Mieterrechte bei einer Erhöhung des Mietzinses nach § 3 MHRG	152
H. Verwirkung und Verbrauch des Erhöhungsrechts	154
I. Änderungsvertrag trotz fehlenden Erhöhungsrechts.....	156
J. Die Stellung des Untermieters.....	157
K. Verhältnis zu anderen Erhöhungsverfahren	158
L. Würdigung der Gesamtkonzeption des § 3 MHRG.....	163

*3. Teil***Rechtslage in den neuen Ländern und in Berlin Ost**

A. Rechtsentwicklung seit 1945	168
B. Besonderheiten bei der Mieterhöhung (§§ 3, 13 MHRG).....	177
C. Besonderheiten bei der Duldungspflicht (§ 541b BGB).....	198

*4. Teil***Reformvorschläge**

A. Änderungsempfehlung zu § 541b BGB.....	207
B. Änderungsempfehlung zu § 3 MHRG.....	216

*5. Teil***Ergebnisse und Ausblick**

A. Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse in Thesen	226
B. Ausblick	227

Anhang

Anlage 1 Fragebogen.....	229
Anlage 2 Beteiligte Wohnungsunternehmen.....	232
Anlage 3 Einzelergebnisse der Befragung	234
Literaturverzeichnis	237
Sachregister	245

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	17
A. Modernisierung von Wohnraum in der Praxis.....	17
B. Rechtliche Probleme und Rechtsgrundlagen	19
C. Gegenstand, Ziel und Gang der Untersuchung.....	20
 <i>1. Teil</i>	
Die Duldungspflicht des Mieters gemäß § 541b BGB	23
A. Historische Entwicklung	23
I. Vor Inkrafttreten des BGB am 1.1.1900.....	23
II. Nach Inkrafttreten des BGB	24
III. Mietnotrecht nach 1917.....	26
IV. Abbaugesetz 1960.....	28
V. Zweites Mietrechtsänderungsgesetz 1964.....	29
VI. Wohnungsmodernisierungsgesetz 1976	30
VII. Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz 1978.....	32
VIII. Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen 1982	33
IX. Viertes Mietrechtsänderungsgesetz 1993	34
B. Sinn und Zweck	34
C. Anwendungsbereich	36
I. Örtlicher Anwendungsbereich	36
II. Sachlicher Anwendungsbereich	36
III. Zeitlicher Anwendungsbereich	37
D. Der Tatbestand des § 541b BGB.....	37
I. Der Begriff der Verbesserungsmaßnahme im weiteren Sinne.....	37
1. Abgrenzung zur Erhaltungsmaßnahme (§ 541a BGB)	37
2. Der Regelfall - Maßnahmen, die eine Duldungspflicht auslösen können	39
a) Verbesserungsmaßnahme im engeren Sinne (§ 541b Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB).....	39
aa) Direkte Anwendung	39
bb) Analoge Anwendung.....	42
b) Maßnahme zur Einsparung von Heizenergie (§ 541b Abs. 1 S. 1 2. Alt. BGB).....	45
c) Maßnahme zur Einsparung von Wasser (§ 541b Abs. 1 S. 1 3. Alt. BGB).....	46

d) Maßnahme zur Schaffung neuen Wohnraums (§ 541b Abs. 1 S. 1 4. Alt. BGB).....	46
3. Die Ausnahme - Härtefallregelung in § 541b Abs. 1 S. 1 2. HS. BGB.....	47
a) Die Interessen des Mieters oder seiner Familie.....	47
aa) Die „Regelbeispiele“ (§ 541b Abs. 1 S. 2 BGB).....	49
(1) Berücksichtigung vorzunehmender Arbeiten.....	49
(2) Berücksichtigung der baulichen Folgen	50
(3) Berücksichtigung der vorausgegangenen Verwendungen des Mieters.....	51
(4) Berücksichtigung der zu erwartenden Erhöhung des Mietzinses.....	51
(5) Die Gegenausnahme - Nichtberücksichtigung bei Herstellung des allgemein üblichen Zustandes (§ 541b Abs. 1 S. 3 BGB).....	53
bb) Sonstige Abwägungskriterien auf seiten des Mieters.....	57
b) Interessen auf der Vermieterseite.....	58
aa) Berechtigte Interessen des Vermieters	58
bb) Berechtigte Interessen anderer Mieter im Gebäude.....	59
c) Abwägung der Interessen	60
II. Die Mitteilung der Verbesserungsmaßnahme.....	61
1. Mitteilungspflicht des Vermieters (§ 541b Abs. 2 S. 1 BGB).....	61
a) Formelle Anforderungen	61
aa) Form	61
bb) Frist.....	63
b) Inhaltliche Anforderungen.....	64
2. Die Ausnahme von der Mitteilungspflicht (§ 541b Abs. 2 S. 4 BGB).....	67
3. Folge einer fehlenden oder fehlerhaften Mitteilung.....	68
4. Kritik an der Anwendung der Mitteilungspflicht durch die Rechtsprechung ..	69
E. Die Rechtsfolge des § 541b BGB	71
F. Mieterrechte bei Verbesserungsmaßnahmen	74
I. Aufwendungsersatzanspruch (§ 541b Abs. 3 BGB).....	75
II. Sonderkündigungsrecht (§ 541b Abs. 2 S. 2 bis 4 BGB).....	77
1. Recht zur außerordentlichen befristeten Kündigung (§ 541b Abs. 2 S. 2 BGB).....	77
2. Unterlassungspflicht des Vermieters (§ 541b Abs. 2 S. 3 BGB).....	78
3. Ausnahmeregelung (§ 541b Abs. 2 S. 4 BGB).....	78
III. Sonstige Rechte des Mieters.....	79
G. Unzulässigkeit abweichender Vereinbarungen.....	80
H. Die Stellung des Untermieters	82
I. Konkurrenz zu weiteren Duldungspflichten des Mieters.....	84
J. Würdigung der Gesamtkonzeption des § 541b BGB	86

2. Teil

Die Erhöhung des Mietzinses gemäß § 3 MHRG	88
A. Historische Entwicklung.....	88

I. Vor Inkrafttreten des BGB am 1.1.1900.....	88
II. Nach Inkrafttreten des BGB.....	88
III. Reichsmietengesetz 1922	90
1. Fassung vom 24.3.1922	90
2. Fassung vom 10.7.1926	91
IV. Die Rechtsentwicklung von 1933 bis 1945	93
1. Änderung des Reichsmietengesetzes vom 20.4.1936	93
2. Preisstoppverordnung vom 26.11.1936	93
a) Erste Ausführungsverordnung	94
b) Dritte Ausführungsverordnung und Runderlaß Nr. 184/37	94
V. Die Rechtsentwicklung nach 1945 bis 1971	95
VI. Städtebauförderungsgesetz 1971	96
VII. Wohnraumkündigungsschutzgesetze 1971 und 1974	97
1. Erstes Wohnraumkündigungsschutzgesetz 1971.....	97
2. Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz 1974	98
VIII. Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes 1976	100
IX. Gesetz zur Änderung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes 1978.....	100
X. Viertes Mietrechtsänderungsgesetz 1993.....	101
XI. Mietentüberleitungsgesetz 1995.....	103
B. Sinn und Zweck	104
C. Anwendungsbereich	105
I. Örtlicher Anwendungsbereich	105
II. Sachlicher Anwendungsbereich	106
1. Wohnraummietverhältnis	106
2. Keine Preisbindung des Wohnraums (§ 10 Abs. 3 Nr. 1 MHRG).....	106
3. Geschützte Wohnraummietverhältnisse (§ 10 Abs. 3 Nr. 2 bis 4 MHRG)...	106
4. Vertraglicher Ausschluß der Mietzinserhöhung (§ 1 Abs. 3 MHRG).....	107
5. Gesetzlicher Ausschluß der Mietzinserhöhung nach § 3 MHRG	107
D. Der Tatbestand des § 3 MHRG	107
I. Materielle Voraussetzungen	107
1. Modernisierungsmaßnahmen	107
a) Tatbestandliche Unterschiede zu § 541b BGB	108
b) Bauliche Maßnahmen	108
aa) Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen (§ 3 Abs. 1 S. 1 1. Alt. MHRG)	109
bb) Maßnahmen, die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern (§ 3 Abs. 1 S. 1 2. Alt. MHRG)	115
cc) Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken (§ 3 Abs. 1 S. 1 3. Alt. MHRG).....	117
dd) Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Wasser bewirken (§ 3 Abs. 1 S. 1 4. Alt. MHRG).....	119
2. Bauliche Änderungen aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (§ 3 Abs. 1 S. 1 5. Alt. MHRG)	120

3. Durchführung der baulichen Maßnahme oder Änderung durch den Vermieter.....	122
4. Zustimmung oder Duldung des Mieters.....	124
II. Formelle Voraussetzungen	126
1. Mitteilung der Verbesserungsmaßnahme (§ 541b Abs. 2 S. 1 BGB).....	126
2. Erhöhungserklärung (§ 3 Abs. 3 MHRG).....	127
a) Formale Anforderungen	127
aa) Form.....	127
bb) Zeitpunkt.....	128
cc) Frist.....	130
b) Inhaltliche Anforderungen.....	130
aa) Berechnung der Mietzinserhöhung.....	131
bb) Erläuterung der Mietzinserhöhung.....	133
3. Folge einer fehlerhaften Erhöhungserklärung.....	134
E. Die Rechtsfolge des § 3 MHRG.....	135
I. Die Erhöhung im Regelfall (§ 3 Abs. 1 S. 1 MHRG).....	135
1. Berücksichtigungsfähige Kosten.....	136
2. Erhöhung der jährlichen Miete.....	138
3. Bauliche Änderungen an mehreren Wohnungen (§ 3 Abs. 1 S. 2 MHRG).....	140
II. Verminderung der Erhöhung bei Finanzierungsbeiträgen (§ 3 Abs. 1 S. 3 ff. MHRG).....	141
1. Verringerung des Erhöhungsbetrags.....	142
2. Kürzung der berücksichtigungsfähigen Kosten.....	143
3. Anrechnung von Zuschüssen und Darlehen für mehrere Wohnungen.....	143
III. Verminderung der Erhöhung bei Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit.....	144
IV. Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Mietzinserhöhung (§ 3 Abs. 4 MHRG).....	145
1. Der Regelfall (§ 3 Abs. 4 S. 1 MHRG).....	146
2. Die Ausnahmen bei unterlassener oder unrichtiger Mitteilung (§ 3 Abs. 4 S. 2 MHRG).....	146
3. Problem der Verzögerung der Mietzinserhöhung.....	148
F. Begrenzung der Erhöhung nach § 3 MHRG durch § 5 WiStG.....	150
G. Mieterrechte bei einer Erhöhung des Mietzinses nach § 3 MHRG.....	152
I. Recht auf Einsicht in die Kostenunterlagen.....	152
II. Sonderkündigungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 MHRG.....	153
H. Verwirkung und Verbrauch des Erhöhungsrechts.....	154
I. Änderungsvertrag trotz fehlenden Erhöhungsrechts.....	156
J. Die Stellung des Untermieters.....	157
K. Verhältnis zu anderen Erhöhungsverfahren	158
I. Verhältnis zum Vergleichsmieteverfahren (§ 2 MHRG).....	158
II. Verhältnis zur Staffelmiete (§ 10 Abs. 2 MHRG).....	159
III. Verhältnis zur Mietanpassungsvereinbarung (§ 10a MHRG).....	160
IV. Verhältnis zur Betriebskostenumlage (§ 4 Abs. 2 MHRG).....	161
V. Verhältnis zur Kapitalkostenumlage (§ 5 Abs. 1 MHRG).....	162

VI. Möglichkeit der Erhöhungsvereinbarung (§ 10 Abs. 1 2. HS. MHRG).....	162
L. Würdigung der Gesamtkonzeption des § 3 MHRG.....	163
I. Einseitige Vermieterprivilegierung.....	163
II. Durchbrechung des Prinzips der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	166

3. Teil

Rechtslage in den neuen Ländern und in Berlin Ost	168
A. Rechtsentwicklung seit 1945.....	168
I. Rechtliche Situation vor der Wiedervereinigung.....	168
1. Mietpreisrecht.....	168
a) Allgemeine Entwicklung seit 1945.....	168
b) Erhöhung des Mietpreises nach Modernisierung.....	172
2. Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierung.....	173
II. Rechtslage nach der Wiedervereinigung.....	175
III. Mietenüberleitungsgesetz 1995.....	176
B. Besonderheiten bei der Mieterhöhung (§§ 3, 13 MHRG).....	177
I. Sinn und Zweck der Sonderregelung.....	177
II. Anwendungsbereich der Sonderregelung (§§ 11, 13 MHRG).....	178
1. Örtlicher Anwendungsbereich.....	178
2. Sachlicher Anwendungsbereich.....	178
a) Uneingeschränkte Anwendung der §§ 1 bis 10a MHRG.....	178
b) Eingeschränkte Anwendung der §§ 1 bis 10a MHRG.....	178
III. Voraussetzungen.....	179
IV. Rechtsfolge.....	179
1. Regelfall.....	179
2. Ausnahmen von der Kappung.....	180
a) Abweichende Vereinbarung gemäß § 17 MHRG (§ 13 Abs. 1 2. HS. MHRG).....	180
b) Vom Vermieter nicht zu vertretende Änderungen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 MHRG).....	181
c) Beginn der baulichen Maßnahme vor dem 1.7.1995 (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 MHRG).....	182
d) Förderung mit Mitteln gemäß § 88e des II. WoBauG (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 MHRG).....	184
V. Befristung der Sonderregelung.....	184
1. Ende der Kappung.....	184
2. Nachholung der Mietzinserhöhung.....	185
a) Ungekappte Mietzinserhöhung ab dem 1.1.1998.....	185
b) Nachforderung des gekappten Erhöhungsbetrages.....	187
VI. Keine Begrenzung der Mietzinserhöhung durch § 5 WiStG.....	190
VII. Erläuterung der Kappung in der Erhöhungserklärung.....	191
VIII. Rechtstatsächliche Auswirkungen des § 13 MHRG.....	191

1. Kritik am Mietenüberleitungsgesetz während des Gesetzgebungs- verfahrens	191
2. Befragung zu den tatsächlichen Auswirkungen des § 13 MHRG	192
a) Adressaten der Befragung	192
b) Einzelergebnisse	193
c) Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse	196
IX. Würdigung der Gesamtkonzeption des § 13 MHRG	197
C. Besonderheiten bei der Duldungspflicht (§ 541b BGB)	198
I. Der „allgemein übliche Zustand“ in den neuen Bundesländern	198
II. Auswirkungen des § 13 MHRG auf § 541b BGB	201
1. Materielle Auswirkungen	202
a) „Ausstrahlwirkung“ der Kappungsgrenze	202
b) Berechnung des zukünftigen Mietzinses im Rahmen der Härtefallrege- lung	203
2. Formelle Auswirkungen	204

4. Teil

Reformvorschläge	206
A. Änderungsempfehlung zu § 541b BGB	207
I. Neue Gesetzesfassung	207
II. Gegenüberstellung der alten und der neuen Gesetzesfassung	208
III. Begründung	211
B. Änderungsempfehlung zu § 3 MHRG	216
I. Neue Gesetzesfassung	216
II. Gegenüberstellung der alten und der neuen Gesetzesfassung	217
III. Begründung	220

5. Teil

Ergebnisse und Ausblick	226
A. Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse in Thesen	226
I. De lege lata	226
II. De lege ferenda	227
B. Ausblick	227

Anhang

Anlage 1 Fragebogen	229
Anlage 2 Beteiligte Wohnungsunternehmen	232
Anlage 3 Einzelergebnisse der Befragung	234

Literaturverzeichnis	237
-----------------------------------	-----

Sachregister	245
---------------------------	-----

Einleitung

Pacta sunt servanda?

A. Modernisierung von Wohnraum in der Praxis

Der Modernisierung von Wohnraum kommt eine erhebliche praktische Bedeutung zu. Ursache hierfür ist in erster Linie die Altersstruktur der Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland. Von den ca. 12.785.000 Wohngebäuden¹ in den alten Bundesländern wurden 63,7 % vor 1969 erbaut. 31,4 % dieser Wohngebäude entstanden vor 1949.² Für die neuen Bundesländer und den Ostteil Berlins sind die Zahlen noch deutlicher: 76,7 % der dortigen 2.519.939 Wohngebäude datieren von vor 1969. Hiervon wurden 65 % vor 1949 errichtet.³ Die Ausstattung der Wohnungen in diesen Wohngebäuden entspricht in vielen Fällen nicht den heute geltenden Standards. Eine Anpassung läßt sich mit Modernisierungen erreichen, die die Wohnsituation für die Bewohner angenehmer, bequemer, sicherer, gesünder oder weniger arbeitsaufwendig machen. Der Modernisierungsbedarf gerade in den neuen Bundesländern ist hoch. Nicht nur das Gros der Wohnungen in den Altbauten weist Ausstattungsdefizite auf. Auch in neueren Wohngebäuden, die in der sogenannten Plattenbauweise erstellt wurden, bleibt die Ausstattung hinter dem heute gängigen Standard zurück. Im Beitrittsgebiet haben 12,4 % der knapp 7 Millionen Wohnungen in Wohngebäuden weder Bad noch Dusche. In 2,4 % der Wohnungen liegen Bad bzw. Dusche außerhalb der Wohnräume. 4,9 % der Wohnungen verfügen nur über eine Trockentoilette, 8,4 % sind lediglich mit einer Außentoilette ausgestattet. Knapp ein Drittel der Wohngebäude wird mit Einzel- oder Mehrraumöfen beheizt.⁴

¹ Hochgerechnetes Ergebnis der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 des Statistischen Bundesamtes, Tabelle G 1 für das frühere Bundesgebiet, Lfd. Nr. 36. Wohngebäude ist danach ein Gebäude, das mindestens zur Hälfte der Gesamtnutzfläche zu Wohnzwecken genutzt wird. Unter einer Wohnung sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und zumindest mit Kochnische ausgestattet sind, Mitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 12.12.1996.

² Errechnet auf Grundlage der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 des Statistischen Bundesamtes, Tabelle G 1 für das frühere Bundesgebiet, Lfd. Nr. 28-36.

³ Gebäude- und Wohnungszählung 1995 in den neuen Ländern und Berlin Ost des Statistischen Bundesamtes, Pressemitteilung vom 12.12.1996, Tabelle 1.1.

⁴ Gebäude- und Wohnungszählung 1995 in den neuen Ländern und Berlin Ost, aaO.

Die Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern und im Ostteil Berlins investiert seit der Wiedervereinigung enorme Summen in die Modernisierung von Wohnraum. Allein die rund 1300 im Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) organisierten Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern ließen von 1991-1995 Modernisierungsmaßnahmen mit einem Kostenvolumen von knapp 25 Milliarden DM durchführen.⁵ Die Modernisierung des ostdeutschen Wohnungsbestandes wird durch den Staat mit erheblichen Mitteln gefördert. Für das Wohnraum-Modernisierungsprogramm in den neuen Ländern der Kreditanstalt für Wiederaufbau stellte der Bund allein für das Jahr 1996 1,2 Milliarden DM zur Verfügung.⁶ Dies war die siebtgrößte Finanzhilfe des Bundes im Jahr 1996.⁷ Weiterhin werden Investitionen in die Modernisierung von Wohnraum in den neuen Bundesländern über Steuervergünstigungen gefördert. So sind Sonderabschreibungen für Modernisierungskosten von bis zu 50 % möglich.⁸

Modernisiert wird aber auch in den alten Bundesländern. Zwischen 1983 und 1993 wurden an 4,2 Millionen Wohngebäuden bau- und wohntechnische Veränderungen vorgenommen.⁹

Die Modernisierungstätigkeit in der gesamten Bundesrepublik ist vielfältig. Sie reicht vom Einbau sanitärer Einrichtungen (Bad/Dusche und WC) über die Isolierverglasung der Fenster bis zur Installation moderner Heizungstechnik, die die Einzel- bzw. Mehrraumöfen ablösen soll. Zu denken ist weiterhin an den Anschluß des Wohngebäudes an Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung oder den Einbau von Fahrstühlen. Auch neue Bedürfnisse der Bewohner, die aufgrund technischer Neuerungen geweckt werden, können Modernisierungen erforderlich machen. Beispiel hierfür ist der Anschluß an das Breitbandkabelnetz der Deutschen Telekom AG oder an eine Satellitenempfangsanlage, der die Empfangsmöglichkeiten für Rundfunk und Fernsehprogramme gegenüber den bisherigen Empfang über die Hausantenne erheblich erweitert.

⁵ Siehe GdW Informationen 44, S. 18.

⁶ Fünftehnter Subventionsbericht der Bundesregierung, BT-Drucks. 13/2230, S. 16 (15.).

⁷ Fünftehnter Subventionsbericht der Bundesregierung, BT-Drucks. 13/2230, S. 18 (Übersicht 4).

⁸ §§ 3, 4 des Gesetzes über Sonderabschreibungen und Abzugsbeträge im Fördergebiet (Fördergebietgesetz), BGBl. I 1993 S. 1655, in der durch Art. 19 des Jahressteuergesetzes 1996, BGBl. I 1995 S. 1250, geänderten Fassung. Vgl. weiterhin den Fünftehnten Subventionsbericht der Bundesregierung, BT-Drucks. 13/2230, S. 30 f. (40.).

⁹ Hochgerechnetes Ergebnis der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 des Statistischen Bundesamtes, Tabelle G 15 für das frühere Bundesgebiet, Lfd. Nr. 54, Spalte 4.

B. Rechtliche Probleme und Rechtsgrundlagen

Ist der Wohnraum, der modernisiert werden soll, vermietet, entstehen rechtliche Probleme. So stellt sich die Frage, inwieweit der Vermieter gegen den Willen des Mieters berechtigt ist, die geplanten Baumaßnahmen vorzunehmen. Durch die Arbeiten kann der Mieter erheblich in seinem Mietgebrauch gestört werden. Neben den Belästigungen durch Lärm, Staub oder dem Entzug von Tageslicht durch Baugerüste kommt auch die Unbewohnbarkeit von Teilen der Wohnung oder in Extremfällen der gesamten Wohnung in Betracht. Im letzteren Fall wird ein vorübergehender Auszug des Mieters aus der Wohnung erforderlich.

Der Mieter wird aber nicht nur mit einer Störung seines Mietgebrauchs durch die Baumaßnahmen konfrontiert. Die Modernisierung bringt eine Änderung des bisherigen Zustands der Wohnung mit sich. Der Gegenstand des Mietvertrages, die Mietwohnung, wird umgestaltet und es stellt sich die Frage, ob der Mieter diesen neuen Zustand der Wohnung entgegen dem Grundsatz „pacta sunt servanda“ hinnehmen muß. Ein weiteres Problemfeld ergibt sich bei der Refinanzierung der Modernisierung. Fraglich ist, ob der Mieter aufgrund der Modernisierung - abermals ungeachtet des Grundsatzes „pacta sunt servanda“ - zur Entrichtung eines höheren Mietzinses verpflichtet werden kann. Dabei ist zu bedenken, daß die Modernisierung grundsätzlich eine Wertsteigerung der Immobilie zur Folge haben wird. Die Anpassung der Wohnung an gängige Ausstattungsstandards steigert zudem die Vermietbarkeit der Wohnung und sichert damit die Rentabilität für die Zukunft. Deshalb stellt sich die Frage, inwieweit diese Vorteile, die dem Vermieter infolge der Modernisierung erwachsen, zu einem Eigenanteil des Vermieters an den Modernisierungskosten führen.

Der Gesetzgeber hat sich der aufgeworfenen Fragen angenommen und Vorschriften normiert, die diese Probleme bei der Modernisierung von Wohnraum durch den Vermieter lösen sollen. Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) findet sich § 541b. Diese Vorschrift enthält die Verpflichtung des Mieters, bestimmte Verbesserungsmaßnahmen an den gemieteten Räumen oder sonstigen Teilen des Gebäudes zu dulden. Ein besonderes Verfahren zur Erhöhung des Mietzinses nach einer durchgeführten Modernisierung ist in § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHRG) ausgestaltet. Danach hat der Vermieter das Recht, den bisherigen Mietzins auf der Grundlage der Modernisierungskosten zu erhöhen. Für die neuen Bundesländer und den Ostteil Berlins, auf die das in der alten Bundesrepublik geltende Miethöherecht noch übergeleitet werden muß, ist in § 13 MHRG eine Modifizierung des Erhöhungsverfahrens nach § 3 MHRG vorgesehen. Diese zeitlich befristete Sonderregelung soll die Mieter in Ostdeutschland vor einer Überforderung durch zu starke Mietbelastungen schützen.