

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 |

1. Teil

| | |
|--|----|
| 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 | 229 |
| 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.