

Arbeitskreis 1

Duldung und Mieterhöhung bei großflächiger Sanierung
von Wohnungsbeständen

Dirk Both, Richter am Landgericht Rostock

I. Einführung

Ein Streifzug durch die neuen Bundesländer macht dem Betrachter eines sehr schnell klar: Auch im Jahre 10 nach der deutschen Einheit wird hier mit nahezu unverminderter Kraft gebaut. Noch eindrucksvoller erlebt dies der Berlinreisende. Zumindest im Ostteil der Stadt findet sich wohl kaum ein Straßenzug, auf dem er nicht eine Baustelle umschiffen muß. Dabei entstehen nicht nur eine Reihe Neubauten. Vielmehr wird in großem Umfang in vorhandene Bausubstanz investiert. Letzteres ist nicht nur bei unter Denkmalschutz stehenden, mehrere Jahrzehnte alten Wohn- und Geschäftshäusern in den Stadtkernbereichen zu beobachten, sondern auch - und dies wird für uns im Folgenden von größerem Interesse sein - in den sogenannten Plattenbausiedlungen (die manch ehemaliger DDR-Bürger noch immer liebevoll Neubaugebiete nennt, auch wenn sie schon seit den 70er Jahren stehen). Etwas ungewohnt scheint es dann auch schon, wenn man auf einer Straßenseite gleich eine Reihe von Wohnblöcken durchgehend eingerüstet findet, mehrere Handwerkerfirmen in verschiedenen nebeneinander liegenden Aufgängen mit dem Aus- und Einbau von Fenstern beschäftigt sind oder Fassaden großflächig gedämmt werden¹.

Doch eine Sondererscheinung der neuen Bundesländer oder gar der 90er Jahre ist das nicht. Auch in den alten Bundesländern sind aller Orten Baustellen anzutreffen. Auch dort macht die Baubranche einen nicht unerheblichen Anteil am wirtschaftlichen Jahresumsatz aus².

Auch die Plattenbausiedlungen sind keineswegs - wie man mitunter den Eindruck gewinnen könnte - eine DDR-Erfindung. In allen insbesondere industriell geprägten größeren Städten des Bundesgebietes finden sich kleinere oder größere Wohnsiedlungen ähnlicher Bauart. Auch deren Anblick ist meist trist und läßt nicht selten das Alter der Bauten erahnen. Hin und wieder aber gönnt auch diesen Bauten jemand eine Frischzellenkur.

Eine derartige Frischzellenkur für Häuser wird gemeinhin als Sanierung bezeichnet, und dieser Begriff will - so meine ich - auch recht gut passen. Die Sanierung im betriebswirtschaftlichen Sinne nämlich ist die Wiederherstellung der wirtschaftlichen Leistungskraft eines Unternehmens³.

Nun mag man sich wohl fragen, was die Investition in vorhandene Bausubstanz - um die es im Folgenden geht - mit der Leistungskraft eines Unternehmens gemein hat. Führt man sich dann jedoch vor Augen, dass die Mieträume das Wirtschaftsgut sind, mittels dessen der Vermieter - gleich ob die Einzelperson mit nur einer Mietwohnung, das gemeinnützige Wohnungsunternehmen, die Wohnungsgenossenschaften oder aber juristische Personen privatrechtlicher Natur - ein Einkommen erzielen, liegt die Antwort auf der Hand. Will der Vermieter nun künftig und auf Dauer Einkommen aus der Mietsache ziehen, muß er sie in einem Zustand erhalten, der ihm ebenbürtige Chancen am Wohnungsmarkt eröffnet, oder sie gar erst in diesen Zustand versetzen. Schließlich soll er die Möglichkeit haben, die Mietsache bestmöglich und wirtschaftlich zu vermarkten. Diese Erkenntnis war bereits Motiv des Gesetzgebers bei der Ausregelung der nunmehr für die Duldungspflicht des Mieters von Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten maßgebenden §§ 541a und 541b BGB gewesen⁴. Gestand man dies dem Vermieter schon in Zeiten eines reichlich angespannten Wohnungsmarktes - zeitweilig könnte man schon von einer Wohnungsnot in insbesondere den preiswerten Wohnungsmarktsegmenten sprechen - als legitimes und schützenswertes Interesse zu, muss dies in einer Zeit, in der wohl unstreitig in allen Wohnungsmarktsegmenten eine erhebliche Entspannung eingetreten ist, erst recht Gültigkeit haben. Nicht unerhebliche Leerstände insbesondere in größeren Wohnsiedlungen und von Wohnhäusern in von der Plattenbauweise dominierten Stadtteilen⁵ lassen das Ausmaß des Interesses des Vermieters an einer Chancengleichheit am Markt und einer zunehmenden Attraktivität der Wohnungen und ihres Wohnumfeldes deutlich sichtbar hervortreten.

Führt man sich schließlich vor Augen, dass insbesondere in den vorgenannten Wohnbereichen die Vermieterstruktur von einigen wenigen - mitunter nur 2 bis 3 -

großen, zumeist gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die zudem insbesondere in den neuen Bundesländern nicht selten in öffentlicher Hand liegen, oder Wohnungsbaugenossenschaften geprägt wird, gewinnt das Merkmal der Marktorientierung noch stärker an Bedeutung. Die durch erhöhten Leerstand bewirkten Mietverluste treffen hier nur einige Wenige und verteilen sich nicht auf eine Großzahl von privaten Einzelvermietern. Folge ist eine schwindende Finanzkraft dieser Unternehmen, die Einschränkungen in den Möglichkeiten der Instandsetzung, Modernisierung und der Verbesserung des allgemeinen Wohnumfeldes (Parkmöglichkeiten, Spiel- und Wäscheplätze, Grünanlagen) nach sich zieht. Am Rande sei darauf hingewiesen, dass die Attraktivität von Wohnungen nicht nur ein Privatvergnügen der Vermieter, sondern ein allgemein gesellschaftliches Problem beherbergt. Bei steigendem Wohnungsangebot rückt für den besser bemittelten Mieter die Frage der Wohnqualität in den Vordergrund, so dass eine Flucht der Besserverdienenden in das wenn auch kleine Wohneigentum im Speckgürtel der Städte zu beobachten ist. Dies aber führt zu einer Entmischung in den größeren Wohngebieten, in denen nur noch sozial schwache Schichten zurückbleiben. So ist es denn auch nicht verwunderlich, dass die Bundesregierung in den Jahren seit 1990 mehrere Millionen DM zur Förderung der großflächigen Sanierung von Plattenbauwohngebieten zur Verfügung gestellt hat. Auch für die nächsten Jahre sind - wie verlautbart - beachtliche Summen zur weiteren Förderung dieser Maßnahmen vorgesehen worden.

Nun hat der Gesetzgeber bei der Ausgestaltung insbesondere der Pflichten des Mieters zur Duldung von Baumaßnahmen und der Möglichkeit des Vermieters, für diese anfallenden Kosten beim Mieter zu refinanzieren, wohl eher das auf eine Wohnung bzw. das einzelne Gebäude, welches nämliche beherbergt, und die Parteien dieses Mietverhältnisses in scheinbar abstrakter Form vor Augen gehabt. Das Großunternehmen auf Vermieterseite, dass sich bei der Ausführung umfangreicher Bauarbeiten im Rahmen einer Vollsanierung ganzer Hauskomplexe einer größeren Anzahl von Mietern gegenüber sieht, hat der Gesetzgeber, wie sich schon aus der Beschränkung auf das Gebäude im Gesetzeswortlaut z. B. der §§ 541a und 541b BGB ergibt, nicht vor seinem geistigen Auge gehabt. Hier nun aber schließt sich der Kreis auch dieses Vorwortes einmal und es stellt sich die Frage, ob sich bei einer großflächigen Sanierung Besonderheiten bei der Duldungspflicht des Mieters und bei der Möglichkeit von anschließenden Modernisierungsumlagen ergeben.

II. Die Duldungspflicht des Mieters

1. Die Duldungspflicht im BGB im Überblick

Zunächst soll die Frage in den Vordergrund gerückt werden, ob und in welchem Umfang der Mieter eine großflächige und umfassende Sanierung/Rekonstruktion seiner Wohnung und seines Wohnblockes hinzunehmen hat oder ob er diese ggf. sogar mangels einer Duldungspflicht verhindern kann. Erstaunlicherweise - dies sei schon vorab angemerkt - habe ich im Wesentlichen keine veröffentlichten Entscheidungen hierzu finden können. Anscheinend ist auch den Bewohnern der betroffenen Wohnsiedlungen nicht unerheblich an der Verbesserung ihrer doch zumeist noch nicht sehr hohen Wohnqualität gelegen. So ist denn auch eher die Frage der Umlegbarkeit der Kosten, auf die späterhin noch eingegangen wird, ein Streitpunkt.

Das BGB kennt seit 1982 zwei gesondert geregelte Duldungstatbestände. Während § 541a BGB die Duldungspflicht des Mieters bei Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten regelt, ergibt sich der Umfang der Duldungspflicht für Modernisierungsarbeiten aus § 541b BGB. Trotz der Bestrebungen, im Rahmen einer Mietrechtsreform die Regelungen wieder in einem Paragraphen zusammen zu fassen, steht schon wegen der unterschiedlichen Interessenlage und gesetzgeberischen Motivation nicht zu erwarten, dass eine Harmonisierung des Duldungsumfanges beider Tatbestände erfolgt⁷.

2. Die Duldungspflicht nach § 541 a BGB

a) Duldungsgrundsatz

Nach § 541a BGB muss der Mieter von Räumen sämtliche Einwirkungen auf die Mietsache dulden, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind. Diese Norm bildet im Wechselspiel der Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter das Gegenstück zu § 536 BGB. Hiernach nämlich ist der Vermieter verpflichtet die gemietete Sache (Räume) während der gesamten Mietzeit in dem vertraglich vereinbarten Zustand zu erhalten. Dies aber setzt seinerseits voraus, dass der Mieter verpflichtet ist, die für die Erhaltung erforderlichen

Maßnahmen hinzunehmen, was mit § 541a BGB gewährleistet werden soll⁸. Ob eine bauliche Maßnahme nun eine zu dulddende Instandhaltungsmaßnahme ist, ist folglich immer an Hand des vertraglich vereinbarten Zustandes der Mietsache zu ermitteln. Aus dem Zusammenhang zwischen § 536 und § 541a BGB folgt, dass als Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 541a BGB nur Maßnahmen zur Verhinderung oder Beseitigung drohender oder schon entstandener Schäden an der Mietsache angesehen werden können. Darunter fallen auch Maßnahmen zur Beseitigung des normalen Verschleißes einschließlich der Schönheitsreparaturen⁹, soweit letztere nicht ohnehin im Mietvertrag auf den Mieter abgewälzt worden sind. § 541a BGB hat, wie schon aus dem Zusammenhang zu § 536 BGB folgt, nur Maßnahmen im Auge, die zur Sicherung der Sache in ihrem ursprünglichen wirtschaftlichen Bestand objektiv erforderlich sind¹⁰. Erhaltungsmaßnahmen sind folglich nur solche Maßnahmen, die den ursprünglichen Zustand der Mietsache erhalten oder wiederherstellen sollen¹¹.

b) Ausnahmen

Ist eine bauliche Maßnahme als Erhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme einzustufen, hat der Mieter sie grundsätzlich zu dulden. Eine Einschränkung dieser Duldungspflicht sieht §541a BGB nicht vor¹².

Gleichwohl setzt das Gesetz an anderer Stelle, nämlich im allgemeinen Schuldrecht, Grenzen der mieterlichen Duldungspflicht. Diese ergeben sich aus § 242 BGB¹³, da wegen des Grundsatzes von Treu und Glauben von dem Mieter nichts Unzumutbares verlangt werden kann¹⁴. Auch hier findet also bereits eine Abwägung der Interessen statt, auch wenn sie der Gesetzgeber so ausdrücklich nicht vorgesehen hat.

Im Einzelfall kann es gerade bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen, die sich ggf. auf mehrere Gebäude erstrecken, zu Komplikationen kommen, sollten diese tatsächlich einem Mieter nicht zuzumuten sein. Wohnt dieser z. B. im dritten Stock eines Fünfgeschossers, wird das Durchziehen von Wasser- und Heizungsrohren, Kabeln für die Elektroanlage oder den Breitbandanschluss reichlich schwierig. Hingegen wird man es wohl hinnehmen können, wenn allein in dieser Wohnung keine Auswechslung der Fenster erfolgt oder allein dieser Mieter eine Wechselsprechanlage mit automatischem Türöffner nicht erhält und statt dessen den Trimm-Dich-Pfad des ständigen Treppauf und Treppab genießt. So kann es dem Mieter ebenfalls nicht zuzumuten sein, 2-3 Wochen vor seinem ohnehin bevorstehenden planmäßigen Auszug umfassende Bauarbeiten in der Wohnung hinzunehmen, obwohl der Vermieter mit diesen ebenso bis zum Auszugstermin warten könnte.

Die so denkbaren Ausnahmen erschweren es gerade einem großen Vermietungsunternehmen mit einer Vielzahl von beieinander gelegenen Häusern - insbesondere bei mehreren Plattenbauten - kostengünstig eine Vollsanierung durchzuführen. Derartige Großaufträge bringen aber einerseits gerade einen an die Mieter weiterreichbaren Kostenvorteil gegenüber der schrittweisen Einzelsanierung und sind andererseits nicht selten auch Grundlage umfassender öffentlicher Förderungen, die - wie später noch zu erörtern bleibt - ebenfalls dem Mieter zugute kommen können. Kostspielige Umgehungslösungen mit vorher kalkulierten Zusatzkosten können ebenso die Folge sein, wie teurere Nachrüstungen einzelner Wohnungen nach einem späteren Auszug der betroffenen Mieter.

Es bleibt bereits an dieser Stelle nur zu empfehlen, rechtzeitig vor Beginn umfassender Bauarbeiten den Kontakt zu den Mietern zu suchen und so festzustellen, ob bei dem einen oder anderen Mieter weit über das Übliche hinausgehende, schwerwiegende Belange zu beachten sind, die das Instandsetzungsinteresse des Vermieters in den Hintergrund treten lassen. Ist dies nämlich der Fall, kann noch rechtzeitig im Einvernehmen mit dem Mieter und ggf. von Sozial- und anderen Behörden nach einer Lösung gesucht werden.

c) Räumlicher Anwendungsbereich

Keine Rolle spielt es für die Duldungspflicht des Mieters, ob die Notwendigkeit zur Vornahme bestanderhaltender Maßnahmen an den vermieteten Räumen, an mitvermieteten Räumen oder Gebäudeteilen oder an sonstigen Gebäudeteilen entstanden ist. Immer ist der Mieter zur Duldung verpflichtet, wenn die erforderlichen Maßnahmen mit einer Beeinträchtigung seines vertragsmäßigen Gebrauchs verbunden sind¹⁵. Letztere Erkenntnis verwundert allerdings nicht, stünden dem Mieter, würde für ihn der Gebrauch der Mietsache überhaupt nicht

beeinträchtigt, ohnehin keine Rechte zur Seite, denen sodann eine Duldungspflicht entgegen zu halten wäre.

d) Beispiele einer Duldungspflicht

Zur Illustration einige wenige Beispiele für Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, wie sie gerade bei der Sanierung von Wohnblöcken, insbesondere Plattenbauten, als alltäglich auf der Tagesordnung stehen. Da wäre als Beispiel der Ersatz alter verkrusteter (oder verkalkter) Wasserleitungen durch neue Leitungen oder der Austausch von Bleirohren gegen Kupferrohre, sofern dies zur Vermeidung von Gesundheitsschäden der Mieter erforderlich ist¹⁶.

Eine wichtige Rolle bei großflächigen Sanierungen spielt auch der Ersatz schadhafter Fenster¹⁷. Hier ist aber Vorsicht geboten, kommt es doch erheblich darauf an, wodurch die alten, ggf. verrotteten Fenster ersetzt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn mittlerweile eine andere Fensterbauart zum allgemeinen technischen Standard geworden ist und bestimmte Baustoffe üblicherweise am Bau überhaupt nicht mehr verwendet werden¹⁸.

Ebenso gehört hierher die Beseitigung von Schwammbefall¹⁹ sowie der Einbau einer einbruchshemmenden Tür²⁰.

3. Duldung von Modernisierungen

a) Inhalt der Regelung

Um den Vermieter nicht auf die Dauer eines Mietverhältnisses - und somit evtl. über Jahrzehnte - an dem früheren Bautenstand festzuhalten, sondern ihm die Chance zu geben, seine vermieteten Räume der Marktentwicklung anzupassen²¹, hat der Gesetzgeber in § 541b BGB einen über die Instandhaltung hinausgehenden Maßnahmenkreis abgesteckt, bei dessen Vorliegen der Mieter ebenfalls grundsätzlich zur Duldung verpflichtet sein soll. Dies sind Maßnahmen an den vermieteten Räumen oder sonstigen Gebäudeteilen, die der Verbesserung der Mietsache, der Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder - hier wurde eine neue Maßnahmengruppe eingeführt - der Schaffung neuen Wohnraumes dienen. Doch wie jeder Grundsatz kennt auch dieser Ausnahmen. Allerdings hat sie der Gesetzgeber nicht wie bei § 541a BGB den allgemeinen Rechtsgrundsätzen überlassen, sondern in § 541b I S. 2 BGB eine eigene Regelung eingestellt. Dieser sieht vor, dass der Mieter die Maßnahme nicht zu dulden hat, wenn sie für ihn oder seine Familie in Abwägung mit den Interessen des Vermieters und der übrigen Mieter eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Auch mit diesem reichlich allgemein gehaltenen Satz hätte der verzweifelt schauende Rechtsanwender nicht mehr in der Hand als bei § 242 BGB, hätte der Gesetzgeber nicht in § 541b I S. 3 BGB eine - wenn auch nicht abschließende - Aufzählung von Abwägungskriterien aufgenommen. Zu diesen Merkmalen gehören u. a. die Art der baulichen Maßnahme und die in Folge der Sanierung zu erwartende Mieterhöhung.

Von letzterer sieht wiederum § 541b I S. 3 BGB eine Ausnahme vor. Sie soll nämlich außer Betracht bleiben, wenn mit der Maßnahme lediglich der „allgemein übliche Zustand“ erreicht werden soll. Für die Gesamtheit der Interessenabwägung - einmal von der Besonderheit des S. 3 abgesehen, die weiter unten erörtert werden soll - gilt auch das zur Instandsetzungsduldung Gesagte²².

Anders als bei der Instandsetzung sieht § 541b II BGB detailliert vor, wann und in welcher Form der Mieter über die geplanten Baumaßnahmen in Kenntnis zu setzen ist. Dies hat zwei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu erfolgen. Mitzuteilen sind dem Mieter dabei der voraussichtliche Umfang und die Art der Arbeiten, ihre geplante Dauer, der Umfang einer evtl. zu erwartenden Mieterhöhung und der Beginn der Arbeiten.

§ 541b II S. 2 BGB räumt dem Mieter, hat der Vermieter die Maßnahme ordnungsgemäß angekündigt, ein Sonderkündigungsrecht ähnlich dem Kündigungsrecht im Falle eines Mieterhöhungsverlangens ein. Macht der Mieter von diesem Gebrauch, hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen bis zu dem sich aus II S. 2 ergebenden Ablauf der Mietzeit zu unterlassen (§ 541b II S. 3 BGB). Auch von diesem Grundsatz gibt es schließlich wieder eine Ausnahme. Das Kündigungsrecht des Mieters besteht nämlich dann nicht, wenn von der Modernisierungsmaßnahme nur geringfügige Beeinträchtigungen für die gemieteten Räume ausgehen und sie mit keiner oder nur einer unerheblichen Mieterhöhung verbunden ist.

Dieses Kündigungsrecht macht es dem Vermieter ebenfalls nicht einfach, will er großflächige oder umfassende Sanierungen durchführen. Er wird es sich regelmäßig überlegen müssen, ob er eine oder mehrere Kündigungen riskiert, um seine Wohnungen auf den von ihm gewünschten Standard zu bringen, oder ob er es bei

notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen belässt und im übrigen das mögliche Maß an Modernisierungen mit den Mietern aushandelt und vereinbart. In Zeiten erhöhten Leerstandes wird dieser Gesichtspunkt vor allem für große Vermieterunternehmen, insbesondere gemeinnützige Vermietungsgesellschaften, in nicht unbeachtlicher Weise von Interesse sein. Einen allgemeinen Lösungsvorschlag kann man hier wohl nicht anbieten. Es bleibt eine sorgfältige Abwägung der für den Entscheidungsfall erheblichen Faktoren und des Risikos sowie der Weg eines Mieter-Vermieter-Gesprächs, der nicht immer einfach ist.

Schließlich ist im Rahmen eines Überblickes auch zu erwähnen, dass § 541b III BGB eine ausdrückliche Regelung enthält, dass der Vermieter Aufwendungsersatz zu leisten hat. Hat der Gesetzgeber für die Modernisierung auch ein Achtungszeichen gesetzt, kann dem Vermieter jedenfalls im Einzelfall über § 242 BGB bei der Instandsetzung das Gleiche drohen.

b) Die Ausnahme von der Ausnahme des § 541b I S. 3

Die Regelung ist mit dem seinerzeit neuen § 541b BGB durch Art. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen von 1982 eingefügt worden. Der Mieter soll vor Luxusmodernisierungen geschützt werden²³, indem die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses eine Härte begründen kann. Auf der anderen Seite soll eine wohnungswirtschaftlich sinnvolle Verbesserung nicht daran scheitern, dass die Miete für einen einzelnen zahlungsschwachen Mieter zu hoch wird²⁴. Deshalb soll die Duldungspflicht unabhängig von der Mietsteigerung sein, wenn die Wohnung nur in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird, d. h. wenn sie an den „gängigen Standard“ angepasst wird, bei dem auch regionale Unterschiede eine Rolle spielen können²⁵.

Was nun aber üblich ist, war lange Zeit umstritten, weil dem Gesetz dazu im Grunde nichts entnommen werden kann.

Als normative Maßstäbe wurden namentlich die Verkehrsauffassung oder der Standard des sozialen Wohnungsbaus genannt²⁶. Überwiegend wurde jedoch in dem Verweis auf den allgemein üblichen Zustand ein empirischer Maßstab gesehen, wobei – wie sollte es anders sein – wiederum umstritten war, an welchen Standard dabei konkret angeknüpft werden sollte²⁷.

Die Rechtsprechung war uneinheitlich. Überwiegend verfolgten die Gerichte jedoch, um die Duldungspflicht des Mieters gegenüber Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters nicht übermäßig auszudehnen, eine ausgesprochen restriktive Linie. Höhepunkt unsinniger Rechtspraxis war ein Rechtsentscheid des KG von 1985²⁸, nach dem als „allgemein üblich“ nur ein solcher Zustand gelten sollte, der bereits bei 90% aller deutschen Wohnungen vorliegt. Die Lebensfremdheit einer solchen Auslegung ergibt sich schon aus dem Umstand, dass dann allenfalls 10% der vorhandenen Wohnungen übrig bleiben, die von der Ausnahmenvorschrift überhaupt erfasst werden könnten. Dabei dürfte es sich bei der Bandbreite des Zustandes der auf dem Markt befindlichen Wohnungen zumal meist um solche Bruchbuden handeln, deren Abriss und Neubau allemal billiger wäre. Mit der als Motiv oben dargestellten Chancengleichheit am Wohnungsmarkt jedenfalls hat das wohl nicht mehr viel zu tun, wenn nahezu unbewohnbare Wohnungen auf das Level von geradeso bewohnbaren Wohnungen gehoben werden sollen.

Schon annehmbarer ist da die Entscheidung des BGH²⁹. Hiernach bleibt es zwar dabei, dass es sich bei dem allgemein üblichen Zustand um einen empirischen, nicht um einen normativen Begriff handelt. Als Maßstab gilt jedoch jetzt grundsätzlich der Zustand, der bereits bei zwei Dritteln der Wohnungen derselben Baualtersklasse in derselben Region, d. h. im selben Bundesland erreicht ist. Lässt sich dieser Zustand nicht mit zumutbarem Aufwand ermitteln, soll weiter allein von der allgemeinen Regelung des § 541b I S. 1 BGB auszugehen sein, so dass bei der Interessenabwägung auch die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen ist³⁰.

Während die 2/3-Regelung bezogen auf eine Region/Bundesland oder gar – wie gelegentlich auch vertreten – auf eine Gemeinde in den alten Bundesländern auch bei umfassenden und großflächigen Sanierungen insbesondere dann, wenn andere nach Beschaffenheit, Alter, Art und Lage vergleichbare Wohnungen in der Region ausreichend vorhanden sind, durchaus anwendbar erscheint, ist dies bei der Sanierung ganzer Plattenbauwohngebiete in den neuen Bundesländern nicht ohne weiteres möglich. Dies hatte bereits der BGH in seiner oben zitierten Entscheidung erkannt. Sind hier nämlich ganze Wohngebiete noch nicht oder nicht vollständig saniert worden, so dass noch der sogenannte DDR-Standard in der

Region vorherrschend ist, sind schwerlich 2/3 der betroffenen Wohnungen mit einem entsprechenden erhöhten (westlichen) Wohnstandard anzutreffen. Die Ausnahmeregelung würde also weitgehend leerlaufen.

Hier würden sich zwei Ansatzmöglichkeiten bieten. Einerseits könnte - um eine tatsächliche Chancengleichheit auf dem Markt zu erzeugen - der durchschnittliche Wohnstandard vergleichbarer Wohnungen und Gebäude in den alten Bundesländern als Vergleichsgrundlage herangezogen werden. Andererseits wäre es aber auch denkbar, auf den Wohnstandard in den neuen Bundesländern neu errichteter Gebäude abzustellen. Eine auf den ersten Blick interessant erscheinende, aber wegen des notwendigen Erhebungserfordernisses wohl schwerlich umsetzbare Möglichkeit wäre der Zustand der Mehrheit der bereits sanierten Bauten.

Es bleibt abzuwarten, ob dieses Problem in der Praxis überhaupt noch tragende Bedeutung erlangen wird oder sich die Sanierungen in den neuen Bundesländern auch weiterhin eher unproblematisch entfalten. Sollte es doch einer streitigen Auseinandersetzung bedürfen, bleibt mit Spannung zu erwarten, welchen Maßstab die Gerichte an den allgemein üblichen Zustand anlegen werden. Der BGH jedenfalls hat dies offen und ihnen somit noch jede Menge Spielraum gelassen.

c) Interessenabwägung und übrige Mieter

Wie bereits oben erwähnt, stehen sich bei der Interessenabwägung die Interessen des Mieters, dem gegenüber eine Duldung begehrt wird, und dessen Familie auf der einen Seite und die des Vermieters und der übrigen Mieter auf der anderen Seite gegenüber. Bei einem einfachen Mehrfamilienhaus, wie es der Gesetzgeber wohl auch hier vor Augen hatte, scheint dies zunächst unproblematisch. Hier nämlich lässt sich der Kreis der einzubeziehenden Mieter ohne weiteres auf die übrigen Mieter desselben Gebäudes beschränken³¹.

Problematisch will mir das allerdings bei verschiedenen Baumaßnahmen an einem größeren Wohnblock mit mehreren Aufgängen erscheinen. Hier stehen sich - dehnt man die übrigen Mieter auf das gesamte Gebäude aus - keineswegs wirklich gegenläufige von einander berührte Interessen gegenüber. Das Gebäude ist der gesamte Wohnblock, da dieser tatsächliche bauliche Trennungen nicht aufweist. Dies lässt sich an einigen Beispielen am besten verdeutlichen. Soll z. B. in einem Aufgang die Steigleitung für Wasser durch eine Leitung mit einem größeren Leitungsquerschnitt ersetzt werden, berührt dies allein die Interessen der Mieter dieses Aufganges. Dem Mieter, der im selben Gebäude zwei Aufgänge weiter wohnt, wird es herzlich egal sein, ob nun in einem der Nachbaraufgänge ein Rohr gewechselt wird. Für den Mieter des Aufganges, der im vierten Stock wohnt, ist es hingegen von immenser Bedeutung, ob der Mieter im Erdgeschoss die Arbeiten unmöglich machen kann, denn dies geht im Zweifel zu Lasten seines Wasserdrucks. Will der Vermieter dagegen an einem ganzen Wohnblock die Fassade dämmen (was eine Modernisierungsmaßnahme ist)³², werden tatsächlich die Interessen der Mieter des gesamten Blockes berührt. Einerseits nämlich würde die Ansicht des Wohnblockes gestört, wenn an einer Wohnung oder gar einem ganzen Aufgang mitten am Block keine Dämmung angebracht würde, im übrigen aber doch. Andererseits dürfte in einem solchen Fall auch der Wärmedämmungseffekt hinfällig sein, weil sehr wohl Kälte und Feuchte in das Gesamtmauerwerk ziehen können.

Ähnlich verhält es sich, wenn in einem Wohnblock einfache verglaste Fenster durch Kunststofffenster mit Isolierglas ersetzt werden sollen. Auch hier werden allein aus Gründen der Gesamtoptik die Interessen aller Mieter des Blockes, zumindest aber die Mieter auf der gleichen Fassadenseite in ihren Interessen berührt. Gleiches gilt bei Schaffung eines Kabelanschlusses zum Ersatz einer Vielzahl von privaten Satellitenschüsseln.

Ich halte es daher für sachgerechter, bei der Bestimmung des einzubeziehenden Kreises von Mitmietern auf die besondere Interessenlage der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abzustellen. Der Wortlaut des § 541b I BGB jedenfalls steht dem nicht zwingend entgegen, stellt er doch nur auf die übrigen Mieter ab. Dabei soll nicht verkannt werden, dass eine solche Handhabung eine erhebliche Rechtsunsicherheit im Einzelfall nach sich ziehen kann. Diese aber wird man im Interesse einer sinnvollen Anwendbarkeit der Norm auch bei großflächigen Sanierungen besonderer Wohnbaustrukturen in Kauf nehmen müssen.

d) Der Baubeginn als Beispiel einer Mitteilungspflicht

Die Mitteilungspflichten sind in der Vergangenheit durch die Rechtsprechung in fast schon offener Vermieterfeindlichkeit restriktiv gehandhabt worden, so dass im Streitfall es nur die wenigsten Ankündigungsschreiben schaffen könnten, dem

Maß der etwas modifizierten Gesetzeselle der Gerichtsschneider standzuhalten. Ein besonders trauriges Beispiel ist dabei der mitgeteilte Beginn der Arbeiten. Wird dieser nicht auf den Tag eingehalten, soll der Duldungsanspruch nicht fällig sein und die ganze Prozedur von vorn beginnen³³. Der Unsinn dieser Rechtsprechung stößt jedem unweigerlich auf, der auch nur annähernd die Zustände auf einer Baustelle kennen gelernt hat. Wird auf einer Eigenheimbaustelle schon kaum ein Termin eingehalten und steht der Bauherr nicht selten morgens verlassen auf der Baustelle, weil der Unternehmer wieder einmal auf einer anderen Baustelle nicht rechtzeitig fertig geworden ist, nimmt dies bei einer großflächigen und umfassenden Sanierung noch viel schärfere Züge an. Der Vermieter muß also gerade bei großflächigen Sanierungen alles daran setzen, dass zumindest der erste Unternehmer seine Arbeiten rechtzeitig beginnt. Erfolgen die Arbeiten in mehreren angekündigten Abschnitten/Teilschritten, sollte er für die Terminstreue aller den jeweiligen Sanierungsschritt beginnenden Unternehmen sorgen, will er auf der sicheren Seite sein und nicht plötzlich vor verschlossenen Türen gleich für zwei Monate stehen bleiben.

Noch deutlicher wird das mit dem angekündigten Baubeginn verbundene Risiko bei Voll- und großflächigen Sanierungen an folgendem Beispiel: Ein Vermieter beabsichtigt die Fenster in einem Plattenbau mit 5 Aufgängen durch höherwertige Fenster ersetzen zu lassen, und gibt diesen Auftrag an einen Unternehmer, um dessen Preisvorteile für einen Großauftrag zu nutzen. Dieser beginnt auch rechtzeitig am ersten Aufgang mit den Arbeiten. Aus welchen Gründen auch immer wird der Unternehmer im ersten Aufgang erst 2 Werkstage später fertig, als dies von ihm kalkuliert und vom Vermieter sodann geplant war.

Folglich wird sich der Fensterwechsel für eine Wohnung im vierten Aufgang mindestens um diese zwei Tage vom geplanten und angekündigten Termin ab nach hinten verschieben. Der Vermieter kann sich somit überlegen, ob er auf den guten Willen der Mieter vertraut, ein anderes Unternehmen hinzuzieht oder aber die Baumaßnahmen abbricht und nach erneuter Ankündigung 2 Monate später wieder aufnimmt.

Ein Zustand, der wohl keiner weiteren Worte bedarf. So ist es denn auch nur zu begrüßen, dass mit der Mietrechtsreform eine Abhilfe in Aussicht steht, in dem eine Relativierung zum geplanten Beginn hin erfolgen soll. Ob dies aber zu einer Abkehr in der Rechtsprechung führt, bleibt abzuwarten.

3. Duldung gemischter Baumaßnahmen

Nicht immer läßt sich eine klare Abgrenzung ziehen, ob es sich bei der baulichen Maßnahme um eine Instandsetzung oder eine Modernisierung handelt. Häufig wird sie vielmehr Elemente beider Kategorien vereinen. So ist z. B. der Ersatz von Holzkastendoppelfenstern durch zweifach isolierverglaste Kunststofffenster grundsätzlich eine Instandsetzungsmaßnahme. Tritt jedoch eine besondere Schallschutzeigenschaft hinzu, liegt insoweit eine Wohnwertverbesserung und somit eine Modernisierung vor. Waren die alten Fenster aber undicht und deshalb ohnehin vom Vermieter zu ersetzen, liegt grundsätzlich eine Kombination von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor³⁴.

Wird nun eine umfassende und großflächige Sanierung vorgenommen, potenziert sich dieses Problem. Hier treffen eine Mehrzahl von weitgehend eigenständigen Maßnahmen aufeinander, die Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder gemischte Maßnahmen sein können. Es läßt sich daher die Frage aufwerfen, nach welchen Vorschriften sich in einem solchen Fall die Duldungspflicht des Mieters richten soll. So wird denn auch die Ansicht vertreten, dass sich die Duldungspflicht danach richten soll, ob die Instandsetzung oder die Modernisierung wirtschaftlich das Schwergewicht ausmacht, wovon in erster Linie die Einwirkungen auf den Mieter ausgehen³⁵. Wirklich griffig will mir diese Abgrenzung nicht erscheinen. Es ist weniger eine juristische als eine betriebswirtschaftliche Abgrenzung, die zudem Tür und Tor für spekulative Erwägungen öffnet.

Eine weitere Betrachtungsmöglichkeit wäre die Frage, ob sich die Maßnahmen trennen lassen³⁶. Diese Trennung ist zwar für die Frage der Kostenumlage auf den Mieter interessant, im Bereich der Duldungspflicht aber nicht sonderlich sinnvoll. Folge wäre nämlich, dass einerseits der Vermieter tiefgründig prüfen müsste, welche Maßnahmen als Modernisierung er rechtzeitig ankündigen muss und welche er kurzfristig ankündigen kann. Der Vorteil für den Vermieter erschließt

sich nicht recht, muss er doch ohnehin die Gesamtmaßnahme im Wege der Vorprüfung fest planen und daher auch eine umfassende Ankündigung vornehmen.

Eine weitere Folge dieser Trennung wäre, dass der Mieter zur Duldung einzelner Maßnahmen ganz oder zum Teil aus § 541a BGB verpflichtet wäre, die Maßnahmen im Übrigen dank der Ausnahmeregelungen in § 541b I BGB nicht hinnehmen muss oder sich gar auf Formfehler bei der Ankündigung stützen und die Maßnahmen hierdurch verhindern kann. Hier wird sich zumeist die Frage stellen, ob der Vermieter mit dem als Instandhaltung zu duldenen Teil überhaupt etwas anfangen kann, ob die Ausführung dieser Arbeiten für ihn noch von Interesse ist. Nur selten dürfte dies der Fall sein. Hatte er nämlich eine umfassende Sanierung geplant, um seinen erheblichen Komfortrückstand am Markt aufzuholen, wird er dieses Ziel entweder aufgeben müssen oder aber späterhin eine mit erheblichen Mehrkosten verbundene Modernisierung nachholen müssen.

Da will es doch praktikabler erscheinen, jedenfalls dann, wenn es sich nicht um eigenständige Maßnahmen handelt, der Ansicht von Emmerich³⁷ zu folgen, dass sich in diesen Fällen die Duldungspflicht des Mieters allein nach § 541 b BGB richtet. Dies allerdings aus den oben dargestellten Gründen und nicht, wie Emmerich meint, zum Schutze des Mieters, um zu verhindern, dass über eine Verbindung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen die Duldungspflicht des Mieters künstlich ausgedehnt wird. Letzteres ist jedenfalls für die Ansicht einer Trennung der Maßnahmen in Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten nicht nachvollziehbar. Der Mieter bräuchte nun einmal nur das zu dulden, was Instandsetzung wäre. Allenfalls greifen könnte diese Überlegung, wenn man der Theorie des wirtschaftlichen Gewichtes folgen wollte, denn nur dann könnte der Vermieter mindergewichtige Modernisierungen im Wege einer engeren Duldungspflicht aus § 541a BGB zu seinem Vorteil durchsetzen.

Dem Vermieter, der Mischmaßnahmen in Angriff nehmen will, kann in Anbetracht dieser Rechtslage nur geraten werden, sicherheitshalber alle Maßnahmen nach den Grundsätzen des § 541b II BGB anzukündigen.

Sollte die Problematik gerichtsrelevant werden, so scheint es mir angemessen, grundsätzlich der obigen Auffassung zu folgen. Im Einzelfall bliebe gleichwohl zu prüfen, ob der Vermieter auch eine einzelne Instandhaltungsmaßnahme getrennt von dem restlichen Sanierungspaket durchführen will. Dann könnte in Abweichung für den Einzelfall insoweit eine Duldungspflicht bejaht werden, um Mieter und Vermieter nicht besser und nicht schlechter zu stellen, als hätte der Vermieter allein die Duldung dieser Maßnahme begehrt. Es wird also auch hier bei der stets zitierten Einzelfallabwägung verbleiben müssen.

4. Arbeiten an mehreren Gebäuden

Ein besonderer Problembereich tut sich auf, wenn man sich vergegenwärtigt, dass großflächige Sanierungsarbeiten in aller Regel Arbeiten an mehreren Gebäuden bedeuten. Es stellt sich hier die Frage, ob für den Mieter eines benachbarten Gebäudes aus § 541a BGB gleichfalls eine Duldungspflicht für Instandsetzungsarbeiten abgeleitet werden kann. Verschärfter zeigt sich das Problem bei Modernisierungsmaßnahmen. So bleiben etwa die Fragen, ob der Mieter des Nachbargebäudes in die Interessenabwägung des § 541b I S. 1 BGB einzubeziehen ist oder ihm diese gar nach § 541b II BGB angekündigt werden müssen, weil natürlich durch Baulärm, Lichtverhältnisse einschränkende Gerüste und vieles Andere der Gebrauch auch dessen Mietsache beeinträchtigt werden kann. Auch hierzu ließen sich verschiedene Ansichten vertreten. So führt z. B. Emmerich unter Hinweis auf gegenläufige Ansichten³⁸ für den Fall, dass die Einwirkungen auf die Mietsache von Maßnahmen an anderen Gebäuden auf demselben oder auf einem benachbarten, demselben Vermieter gehörenden Grundstück ausgehen aus: „Da jedoch § 541a eine Ausnahme von dem Grundsatz ist, dass der Vermieter verpflichtet ist, sämtliche Störungen des Mieters in der Ausübung des vertragsmäßigen Gebrauchs zu unterlassen (§ 536), kann in diesen Fällen § 541a nicht angewandt werden. Derartige Einwirkungen braucht der Mieter daher grundsätzlich nicht zu dulden, nur im Einzelfall kann sich hier aus § 242 etwas anderes ergeben.“

Meines Erachtens ist der Weg zu einer Lösung wesentlich leichter, als dies zunächst erscheinen mag. Der Hilfskrücke des § 536 BGB – die allenfalls eine nette wohnungspolitische Argumentationshilfe sein kann – bedarf es nicht, denn schon die Vorschriften selbst geben hinreichend Antwort. So stellt § 541a BGB auf Maßnahmen an den gemieteten Räumen oder dem Gebäude ab. Andere Gebäude –

gleich auf wessen Grund sie stehen - müssen also schon nach dem Gesetzeswortlaut außen vor bleiben. Gleiches gilt für § 541b I BGB, der ebenfalls auf die gemieteten Räume oder Teile des Gebäudes abstellt. Auch hieraus ergibt sich die Beschränkung des Anwendungsbereiches auf das Gebäude, in dem die Mieträume gelegen sind.

Soweit sich aber nun doch Protest gegen Baumaßnahmen bei Mietern des Nachbarhauses breit macht, richtet sich deren Duldungspflicht ggf. bei unwesentlichen Beeinträchtigungen ihres Besitzrechtes nach § 906 I BGB, bei wesentlichen nach § 906 II BGB. Sollten diese ausnahmsweise einmal nicht greifen, bleibt lediglich der Griff zu den Vorschriften über die Besitzstörung³⁹.

Eine anderweitige analoge Auslegung der Duldungsvorschriften des Mietrechtes zum Zwecke der Anwendung auf die Nachbarmieter ist somit weder zulässig, noch geboten, noch sinnvoll. Das Mietrecht regelt nun einmal das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter, nicht das Verhältnis des Mieters zu seiner gesamten Umgebung.

III. Umlage der Kosten auf den Mieter

1. Umlage der Instandhaltungskosten

Für die Beurteilung, ob die Kosten der Baumaßnahme auf den Mieter umgelegt werden können, kommt es wiederum auf die Trennung von Instandhaltungs- und Modernisierungskosten an. Das Gesetz sieht mit § 3 MHG allein eine besondere Umlagemöglichkeit für Modernisierungskosten vor.

Hieraus folgt, dass die Durchführung umfassender Instandhaltungs- und vor allem Instandsetzungsmaßnahmen somit allenfalls im Wege einer Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem gem. § 2 I MHG Berücksichtigung finden kann. Insbesondere ist hier denkbar, dass nunmehr eine veränderte Einordnung der Beschaffenheitsmerkmale vorgenommen werden kann⁴⁰. Daneben kommt evtl. eine Berücksichtigung bei der Einstufung in die entsprechende Baualtersklasse eines Mietspiegels, die jedoch nach dem Wortlaut des § 2 I S. 1 Nr. 2 MHG kein primäres Wohnwertmerkmal ist, in Betracht, was jedoch umstritten ist⁴¹. Für großflächige und umfassende Sanierungen ergibt sich somit keinerlei Besonderheit gegenüber anderen Einzelinstandsetzungen, so dass sich hier auf diesen allgemeinen Hinweis beschränkt werden soll. Dabei soll - dies sei noch am Rande bemerkt - keinesfalls übersehen werden, dass es natürlich bei großflächigen Sanierungen insbesondere im Anfangsstadium, wenn also erst wenige Gebäude fertiggestellt sind, ggf. an vergleichbarem Wohnraum mangeln könnte. Dies aber ist ein allgemeines Manko des Vergleichsmietensystems. Unter widrigen Umständen bleibt der Vermieter eben auf diesen Kosten sitzen, was aber im Grundsatz in § 536 BGB bereits so angelegt ist.

2. Kostenumlage bei Modernisierungsmaßnahmen

a) Überblick

Bei Modernisierungsmaßnahmen, deren begriffliche Bestimmung in diesem Fall etwas von der des § 541b BGB abweicht, da hier nur solche Maßnahmen zu berücksichtigen sind, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig verbessern, das Mietverhältnis auf Dauer verbessern oder der Einsparung von Wasser und Heizenergie dienen⁴², kommen zwei Möglichkeiten in Betracht, die Kosten der Maßnahme auf den Mieter abzuwälzen. Abweichend also von § 541b BGB werden hier nur nachhaltige und dauerhafte Wohnwertverbesserungen berücksichtigt, somit nicht jede Maßnahme im Sinne des § 541b BGB.

Hat der Vermieter die Modernisierung einer Wohnung vorgenommen, kann er entscheiden, ob er eine Mieterhöhung gem. § 2 I MHG oder gem. § 3 I MHG vornimmt. Er kann also einerseits die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen, wobei die verbesserten Wohnwertmerkmale der modernisierten Wohnung bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen sind. Will er diese Mieterhöhungsmöglichkeit nicht nutzen, weil er hierfür der Zustimmung des Mieters bedarf, kann er gem. § 3 I MHG, sind die dortigen Voraussetzungen erfüllt, 11% der Modernisierungskosten, die anteilig auf die Räume des Mieters entfallen, auf den Mieter jährlich umlegen. Hierzu bedarf es nur einer einseitigen Erklärung des Vermieters. Eine gleichzeitige Wahrnehmung beider Mieterhöhungsmöglichkeiten ist nicht zulässig. Der Vermieter muss entscheiden, welche dieser beiden Möglichkeiten für ihn vorteilhafter ist⁴³.

Liegt die gem. § 3 I MHG vorgenommene Modernisierungsumlage allerdings mehr als drei Jahre zurück, wird in Literatur und Rechtsprechung die Ansicht vertreten,

dass die so erhöhte Miete bei der Bestimmung der Ausgangsmiete zur Berechnung einer möglichen Mieterhöhung zu berücksichtigen ist⁴⁴. Wird also eine Mieterhöhung zu diesem Zeitpunkt vorgenommen, sind in den Ausgangsmietzins sowohl die Grundmiete als auch die seit mehr als drei Jahren erhobenen Modernisierungsumlagen einzubeziehen.

Umstritten ist die Umlage der Modernisierungskosten nach § 3 I MHG gleichwohl. Der Deutsche Mieterbund fordert z. B. die Abschaffung dieser Umlagemöglichkeit, weil der Vermieter 11% jährlich auf Dauer verlangen kann, also auch über den Zeitpunkt einer vollständigen Kostenübernahme durch den Mieter hinaus⁴⁵. Dieses Argument ist nicht gänzlich von der Hand zu weisen, gleichwohl macht die Schaffung einer mitunter einfachen Umlagemöglichkeit Sinn. Was sich allerdings nicht erschließt, ist die Bestimmung des Prozentsatzes. Logische Gründe gibt es hierfür nicht, und so ist denn auch zu hören, dass mit der Mietrechtsreform der Prozentsatz auf 9% gesenkt werden soll. Der Arm des Gesetzgebers, mit dem er auch diese Zahl aus der Luft gegriffen hat, scheint also kürzer geworden zu sein.

b) Abzug von Fremdmitteln

So einfach die Umlage von Kosten einer Modernisierung nach § 3 I S. 1 und 2 MHG auch scheinen mag, trägt dieser Schein jedoch nur. Jedenfalls nach der Durchführung umfassender und großflächiger Sanierungsarbeiten können sich erhebliche Schwierigkeiten ergeben, will der Vermieter die tatsächlichen⁴⁶ berücksichtigungsfähigen Kosten ermitteln. Hat der Vermieter die insbesondere für die Sanierung von Plattenbausiedlungen von der Bundesregierung ausgegebenen Fördermittel oder Zahlungen aus einem der verschiedenen Urbanprogramme, die zum Teil von der EU gefördert werden, verwendet, kann er nicht die gesamten Modernisierungskosten in Ansatz bringen.

Gem. § 3 I S. 3 erster Halbsatz MHG sind nämlich zinsverbilligende Darlehen der öffentlichen Hand kostenmindernd bei der Ermittlung der Kosten, die als umlegbar in Ansatz zu bringen sind, zu berücksichtigen. Ebenfalls von den Kosten abzuziehen sind gem. § 3 I S. 3 zweiter Halbsatz MHG Zuschüsse und Darlehen, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen gewährt werden. § 3 I S. 4 MHG schließlich sieht vor, dass private Darlehen, Mietvorauszahlungen, Mieterdarlehen und andere Zuwendungen auch von Dritten zum Abzug zu bringen sind. Das Anrechnungsverfahren ist in § 3 I S. 5-7 MHG näher geregelt, soll hier aber nicht weiter erörtert werden. Die so in Abzug zu bringenden Fremdmittelbeträge sind in der Erhöhungserklärung des § 3 III MHG ausdrücklich auszuweisen⁴⁷.

Durch die Regelung des § 3 I S. 3 MHG sollen auch die Mieter in den Genuss von Zuschüssen und Darlehen kommen, die zur Verfolgung öffentlicher Zwecke gewährt wurden⁴⁸. § 3 I S. 3 MHG soll folglich dafür sorgen, dass der Subventionszweck, die sich nach erfolgter Modernisierung ergebende Miete zu verbilligen und so bezahlbaren Wohnraum in größerem Umfang zu erhalten, beim Mieter ankommt⁴⁹. Die Minderung des zulässigen Erhöhungsbetrages um den Betrag des öffentlichen Zuschusses oder Darlehens dient dazu, einen ungerechtfertigten finanziellen Vorteil des Vermieters zu verhindern⁵⁰.

Soweit § 3 I S. 3, 4 MHG die Anrechnung von Darlehen öffentlicher oder privater Natur vorsehen, kennt das MHG einen eigenen Darlehensbegriff nicht. Hier kann jedoch auf den Darlehensbegriff des § 607 BGB zurückgegriffen werden. Der Begriff des Zuschusses wird zwar in § 3 I MHG verwandt, jedoch im gesamten MHG gleichfalls nicht definiert. Eine Definition des Begriffes findet sich diesmal aber auch im BGB nicht. Eine Legaldefinition des Zuschusses findet sich somit im Privatrecht nicht.

Da es sich bei § 3 I S. 3 2. Halbsatz MHG aber um Zuschüsse der öffentlichen Hand handelt, kann auf den öffentlich-rechtlichen Zuschussbegriff zur inhaltlichen Bestimmung des Zuschussbegriffes in § 3 I MHG zurückgegriffen werden.

Zuschüsse im Sinne des öffentlichen Rechts werden üblicherweise unter dem Begriff einer Zuwendung⁵¹ erfasst, wobei sich der Anwendungsbereich des Haushaltsgrundsätzegesetzes aus § 1 desselben ergibt. Zuwendungen sind im jeweiligen Haushaltsjahr zu etatisieren und dürfen nur unter bestimmten Voraussetzungen gewährt werden. Zuwendungen im Sinne des § 14 Haushaltsgrundsätzegesetz werden für die Durchführung einer Investition gewährt. Die Finanzmittel stehen folglich bereits zum Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme

zur Verfügung⁵². Da sie zu Beginn der Maßnahme zur Verfügung stehen sollen, werden Zuschüsse in der Regel auch vor Beginn der Maßnahme bewilligt. Sollen von diesem Grundsatz Ausnahmen zulässig sein, die Zuschüsse also auch noch nach Beginn der Maßnahme gewährt werden können, ist dies in die Rechtsnorm, die die Rechtsgrundlage der Zuschussgewährung bildet, als Ausnahmetatbestand aufzunehmen. Hiermit ist zumeist ein eng umrissener – wenn auch nicht selten durch unbestimmte Rechtsbegriffe gekennzeichnet – Rahmen von Voraussetzungsmerkmalen verbunden, für die eine Ausnahme zugelassen werden soll. Im Ergebnis also weiß der Zuwendungsempfänger bereits zum Zeitpunkt der Bewilligung, in welcher Höhe ihm die Gelder zur Verfügung stehen. Da dieser Zeitpunkt nicht nach der Beendigung der Modernisierungsmaßnahmen, sondern regelmäßig vor deren Beginn liegt, kann er den Zuschuss folglich bei der Berechnung der Modernisierungskostenumlage problemlos entsprechend berücksichtigen⁵³.

c) Investitionszulage

Eine Besonderheit ergibt sich bei der Berücksichtigung des Zuflusses öffentlicher Gelder in den neuen Bundesländern. Gem. § 3 des Investitionszulagengesetzes 1999 kann im Beitrittsgebiet auf Antrag für bauliche Maßnahmen an zu vermietenden Gebäuden eine Investitionszulage gewährt werden. Diese aber kann der Anspruchsberechtigte gem. § 5 I InvZulG 1999 erst in dem Jahr beantragen, welches auf die Beendigung der Baumaßnahme folgt. Eine Auszahlung nach erfolgter Prüfung durch das Finanzamt liegt somit in noch weiterer Ferne. Dies unterscheidet die steuerlich als Zuschuss begriffene Investitionszulage erheblich von den oben skizzierten Zuschüssen. Der Vermieter weiß vielmehr zu dem Zeitpunkt, an dem er die Mieterhöhung verlangen will, der aus nachvollziehbaren Gründen nun einmal kurz nach Abschluss der Bauarbeiten liegt, nicht, ob das Finanzamt ihm tatsächlich eine Investitionszulage gewähren wird, denn er weiß nicht, ob es die erforderlichen Voraussetzungen für gegeben erachtet.

Ebenfalls unterscheidet sich die Investitionszulage von dem Zuschuss darin, dass sie zu gewähren ist, wenn die gesetzlich beschriebenen Voraussetzungen vom Finanzamt für gegeben erachtet werden. Der Zuschuss im obigen Sinne aber wird in Ausübung eines Ermessensspielraumes im Rahmen der vorhandenen finanziellen Mittel gewährt.

Schließlich steht die Investitionszulage unter einer Art „Verbleibensvoraussetzung“. Wird das Gebäude nämlich nicht die nächsten 5 Jahre zu Zwecken der Vermietung genutzt, kann sie zurückgefordert werden. Auch hier liegt ein erheblicher Unterschied zum Zuschuss im Sinne des § 3 I S. 3 MHG. Die Investitionszulage ist meines Erachtens daher nicht als Zuschuss im Sinne des § 3 I S. 3 MHG zu behandeln und somit auch nicht von den Modernisierungskosten vor Umlage in Abzug zu bringen⁵⁴.

d) Anteilige Instandsetzungskosten

Ist der Abzug von Fremdmitteln noch ein relativ leichter rechnerischer Vorgang, so wird es ungemein komplizierter, wenn wiederum eine Mischung von Instandsetzungs- und Modernisierungselementen Ergebnis umfassender Bauarbeiten ist. Bei der Ermittlung der tatsächlichen Kosten der Modernisierung, die letztendlich als umlegbarer Betrag verbleiben, sind nämlich die Kosten fälliger Reparaturen in Abzug zu bringen. Der Vermieter muss also den Umfang einer fälligen Instandsetzung ermitteln und diesen in Abzug bringen. Diese Kosten sind in der Erhöhungserklärung detailliert auszuweisen⁵⁵. Hierzu ist eine entsprechende Kostenvergleichsrechnung aufzustellen. Ist dies nicht möglich, ist zumindest eine Kostenquotelung vorzunehmen, die ihrerseits einer zumindest nachvollziehbaren Begründung bedarf.

Im Klartext heißt das für den Großvermieter, der umfangreiche und großflächige Sanierungsarbeiten vorgenommen hat, einen kaum mehr realisierbaren Aufwand zu betreiben. Gleichzeitig mag man sich kaum vorstellen, welchen Umfang eine Mieterhöhungserklärung nach § 3 MHG in diesem Falle haben soll. Die Nachprüfbarkeit dürfte wegen eben dieses Umfangs gänzlich verloren gehen bzw. die Begründung und Berechnung im Einzelnen eher zum formalen Selbstzweck verkommen, denn welcher Mieter wird noch in der Lage und vor allem Willens sein, einen halben Roman Position für Position durchzugehen. Andererseits aber wird man dem Mieter dieses Prüfungsrecht auch nicht abschneiden können, muss er doch die Möglichkeit haben, sich wenigstens mit einer Überprüfung der

Forderungspositionen gegen eine überhöhte Zahlungspflicht zu wehren, die ihm der Vermieter ansonsten durch einseitige Willenserklärung auferlegen könnte. Diesen detaillierten Abrechnungserfordernissen hat wohl selten eine Erklärung nach § 3 III MHG bei Vollsanierungen genügt. Da erstaunt es doch schon, dass sich nur relativ wenige veröffentlichte Entscheidungen hierzu finden. Nun kann der Vermieter natürlich darauf vertrauen, dass die Mieter seines Hauses ebenfalls Einsicht in die Notwendigkeit der Vollsanierung zeigen und die Erhöhung kommentarlos akzeptieren. Will er aber kein Risiko eingehen, wird er aber um die Aufschlüsselung nicht herum kommen. Der Mieter nämlich ist erfahrungsgemäß nur bis zu einer bestimmten Miethöhe tolerant. Hat er also zunächst eine sehr niedrige Miete gezahlt, wird er sich eher ohne Rechtsstreit auf eine Erhöhung einlassen. Mit steigendem Mietniveau sinkt diese Bereitschaft jedoch.

Der Vermieter wird folglich abzuwägen haben, ob der monatlich zu erreichende Umlagebetrag tatsächlich diesen Aufwand lohnt, denn der tatsächliche Erhöhungsbetrag fällt in der Regel durchaus nach Vornahme der erforderlichen Abzüge niedriger aus, als dies zunächst scheint. Nicht selten wird der Vermieter besser beraten sein, wenn er sich auf eine Mieterhöhung nach § 2 I MHG verlegt.

IV. Rückbau von Wohngebäuden

Zuletzt soll noch eine Sonderproblematik angesprochen werden, die gleichfalls insbesondere bei Wohnblocksiedlungen in jüngerer Zeit wegen des erhöhten Wohnraumangebotes und erheblicher Leerstände immer mehr in den Vordergrund rückt. Nicht selten nämlich wird von Vermietern in Erwägung gezogen, Wohnblocks mit einer größeren Anzahl von Etagen zu verkleinern, d. h. ein oder zwei Etagen abzutragen. Dies ist bei Plattenbauten bautechnisch durchaus möglich. Ziel derartiger Rückbaumaßnahmen ist es einerseits, weniger attraktiven Wohnraum zu opfern, um eine Verbesserung des Wohnumfeldes und der Wohnqualität derjenigen zu erreichen, die im Übrigen in diesem Gebäude wohnen. Durch die Verringerung der Geschosshöhe nämlich wird die Mietergemeinschaft eines Aufganges oder eines Blockes auf eine kleinere Anzahl von Mitgliedern reduziert. Verringert sich jedoch die Zahl der Mitmieter, kommt es zur Bildung einer überschaubaren Mietergemeinschaft und hierdurch zu einem harmonischeren Wohnklima mit regelmäßig geringeren Beeinträchtigungen für alle Mitglieder der Wohngemeinschaft.

Nun steht es wohl außer Frage, dass ein Rückbau keine Instandsetzungsmaßnahme sein kann, denn ein früherer und vertragsmäßiger Zustand wird hier mitnichten hergestellt.

Bleibt die Frage, ob der Mieter einen solchen Rückbau als Modernisierungsmaßnahme nach § 541b BGB dulden muss und ob der Vermieter ihn sogar an den hierfür entstehenden Kosten beteiligen kann.

Eine Duldungspflicht wird man wohl meines Erachtens bejahen können, führt die Verringerung der Anzahl der Mietparteien in einem Wohnhaus und somit die Geschosshöhe zu einer Wohnwertverbesserung. Dabei kann es dahinstehen, welchen Grad man dieser Verbesserung zuordnet, denn eine Erheblichkeit der Verbesserung fordert § 541b BGB ja gerade nicht. Allerdings wird man im Rahmen der Interessenabwägung zu prüfen haben, inwieweit der jeweilige Mieter durch die Bauarbeiten Beeinträchtigungen hinnehmen muss.

Schwieriger ist aus meiner Sicht die Frage zu beantworten, ob sich für den Vermieter auch die Möglichkeit ergibt, Kosten des Rückbaus auf den Mieter umzulegen. Hierfür kommt es – wie oben bereits ausgeführt – darauf an, ob eine nachhaltige Verbesserung des Wohnwertes durch diese Baumaßnahme erreicht wird. Dabei kommt es nicht auf die Sichtweise des einzelnen Mieters, sondern auf eine objektive Wohnwertverbesserung an, denn maßgeblich ist nicht, ob der Mieter von der gewährten Wohnwertverbesserung auch tatsächlich Gebrauch macht.

Nun wird man zwar eine gewisse positive Beeinflussung der allgemeinen Wohnverhältnisse in dem von Rückbau betroffenen Gebäude verzeichnen können. Der messbare Vorteil dieser verringerten Bewohnerschaft und des insbesondere optischen Vorzuges einer verringerten Geschosshöhe ist allerdings wohl kaum so hoch einzustufen, dass dies die Annahme einer nachhaltigen Auswirkung auf die Mietsache oder eine gar von Dauer geprägte erhebliche Verbesserung der Wohnverhältnisse des Einzelnen rechtfertigt. Eine Umlagefähigkeit der Rückbaukosten lässt sich somit nicht aus § 3 MHG herleiten, wenn auch der Mieter zur Duldung des Umbaus aus § 541b BGB heraus angehalten sein dürfte.

Freilich findet sich auch zu dieser Problematik bislang keine Rechtsprechung. Mit steigender Zahl von leerstehenden Wohnungen, insbesondere in Plattenbauten, wird der Rückbau aber vermutlich an Bedeutung gewinnen. Sollte es sodann zu Streitigkeiten kommen, bleibt abzuwarten, ob die Gerichte dieser Ansicht folgen. Will der Vermieter die Kosten nicht gänzlich allein tragen, scheut er aber andererseits das Risiko, mit einer entsprechenden Zahlungsklage zu unterliegen, sollte er auch hier versuchen, mit dem Mieter eine Vereinbarung zu erzielen, in der dieser für den Wohnwertvorteil bereit ist, einen Kostenanteil zu tragen. Gelingt dies nicht, kann ggf. der Weg über eine Mieterhöhung nach § 2 I MHG bleiben, denn als Merkmal der Art und Beschaffenheit kann die Geschoszahl gleichwohl für die Wohnwertmerkmale eine beachtliche Rolle bei der Bestimmung einer Vergleichsmiete spielen.