

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
A. Einleitung und Problemaufriss	13
B. Der Begriff der Modernisierung gemäß § 559 Absatz 1 BGB	17
I. Herleitung (u.a. Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz)	17
1. Aktuelle Situation seit der Mietrechtsreform: § 559 Absatz 1 BGB	17
2. Situation vor der Mietrechtsreform: § 3 MHG i.V.m. § 541 b BGB	18
a) Entwicklung der wesentlichen Vorgängervorschriften	18
b) Sinn und Zweck der Vorgängervorschriften	19
II. Die Legaldefinition und ihre Bestandteile	20
1. Bauliche Maßnahme als Grundvoraussetzung	20
a) Definition der baulichen Maßnahme	20
b) Veränderung des baulichen Zustandes	21
aa) Anknüpfung an den vorherigen tatsächlichen Zustand	21
bb) Anknüpfung an den Zustand bei Vertragsschluss/Übergabe	22
cc) Praktische Relevanz des Meinungsstreits	22
dd) Argumente gegen die Anknüpfung an den vorherigen tatsächlichen Zustand	23
ee) Argumente gegen die Anknüpfung an den Zustand bei Vertragsschluss/Übergabe	23
ff) Stellungnahme	24
(1) Der Vermieter stimmt der Veränderung zu	24
(2) Der Vermieter stimmt der Veränderung nicht zu	25
(3) Zwischenergebnis	26
c) Abgrenzungs- und Einzelfragen	26
aa) Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	26
bb) Instandsetzungsmodernisierungen	27
cc) Einrichtungen und Ausstattungen	28
dd) Luxusmodernisierungen	29
2. Grundvoraussetzung: „durchgeführt hat“	31
3. Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts	32
a) Erhöhung des Gebrauchswerts	32
b) Nachhaltigkeit im Sinne der herrschenden Meinung	34
aa) Bestimmter Mindestumfang erforderlich?	35
(1) BGH zur Nachhaltigkeit der Einsparung von Energie	35
(2) Argumente gegen das Erfordernis eines Mindestumfangs	37
bb) Ergebnis	38

c) Gesamtergebnis	38
4. Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer	38
a) Voraussetzungen	38
b) Gesamtergebnis	40
5. Nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser	40
a) Einsparung von Energie oder Wasser	40
aa) Einsparung von Primärenergie ausreichend?	42
(1) Theorie der Endenergieeinsparung	43
(2) Theorie der Primärenergieeinsparung	44
(3) Argumente gegen die Theorie der Endenergieeinsparung	45
(4) Argumente gegen die Theorie der Primärenergieeinsparung	45
(5) Stellungnahme	46
bb) Ergebnis	48
b) Nachhaltigkeit	48
c) Gebot der Wirtschaftlichkeit	49
aa) Berücksichtigung des Gebots der Wirtschaftlichkeit	49
bb) Keine Berücksichtigung des Gebots der Wirtschaftlichkeit	50
cc) Stellungnahme	51
d) Ökologisch sinnvolle Maßnahmen/erneuerbare Energien	51
6. Gesamtergebnis	53
III. Begriff im Kontext der Vorschrift, Sinn und Zweck	53
1. Anreizfunktion durch zumindest teilweise Aufwendungsersatz des Vermieters	54
2. Entlastungsfunktion des Vermieters	54
3. Wirtschaftspolitische Funktion	55
4. Schutz des Mieters	55
a) Schutz des Mieters über § 559 BGB	55
b) Schutz des Mieters über § 559 i.V.m. § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB	56
5. Interesse des Mieters	56
6. Umweltschutzfunktion als öffentliches Interesse	57
7. Modernisierung des Wohnungsbestandes im öffentlichen Interesse	57
8. Rangfolge	57
9. Schlussfolgerungen	58
IV. Begriff im Kontext des 2. Unterkapitels des zweiten Kapitels sowie des gesamten BGB	58
1. § 559 BGB als eng auszulegende Ausnahmenvorschrift	58
2. § 559 BGB als Ausdruck des sozialen Mietrechts	59
3. § 559 BGB als Ausnahme vom Grundsatz pacta sunt servanda	60
4. Schlussfolgerungen	61

C. Begriff der Modernisierung gemäß § 22 Absatz 2 Satz 1 WEG	63
I. Einleitung	63
II. Bauliche Maßnahmen im Wohnungseigentumsrecht	64
1. Allgemeine bauliche Veränderungen gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG	65
2. Modernisierungsmaßnahmen/Anpassung an den Stand der Technik gemäß § 22 Absatz 2 Satz 1 WEG	66
3. Instandhaltung/Instandsetzung	67
a) Instandhaltung/Instandsetzung	67
b) Modernisierende Instandsetzung	68
4. Sonderfall: Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung	69
5. Abgrenzungsprobleme	70
6. Sperrwirkung des § 22 Absatz 2 Satz 1 WEG gegenüber § 22 Absatz 1 WEG?	71
7. Schlussfolgerungen	73
III. Die Vorschrift des § 22 WEG vor und nach der WEG Novelle	73
1. Vor der WEG Novelle	73
2. Nach der WEG Novelle	74
IV. Der Modernisierungsbegriff im Kontext des § 22 Absatz 2 WEG – Zweck und Systematik der Vorschrift des § 22 Absatz 2 WEG	75
1. Ermittlung von Zweck und Systematik der Vorschrift des § 22 Absatz 2 WEG anhand der Gesetzesmaterialien: BT-Drucksache 16/887 S. 28ff.	76
a) Intention des Gesetzgebers zur Novellierung des § 22 WEG im Allgemeinen	76
b) Intention des Gesetzgebers zu § 22 Absatz 2 Satz 1 WEG	77
aa) Begriff der Modernisierung	77
bb) „Dienen“	78
c) Stellungnahme und Kritik	79
aa) Asphaltierung einer Grünfläche keine Modernisierungsmaßnahme?	79
bb) Sich widersprechende Zweck- und Zielrichtungen	80
d) Zwischenergebnis	81
2. Ermittlung von Zweck und Systematik der Vorschrift des § 22 Absatz 2 WEG anhand neuerer Literatur zu § 22 Absatz 2 WEG	81
a) Inhaltlich gleichlautende Übernahme des Modernisierungsbegriffs des BGB/Übertragbarkeit von Literatur und Rechtsprechung	82
b) Nur eingeschränkte Möglichkeit der Übernahme des Modernisierungsbegriffs des BGB/keine komplette Übertragbarkeit von Literatur und Rechtsprechung	83
c) Zwischenergebnis	84
d) Schlussfolgerungen	84

3. Ermittlung von Zweck und Systematik der Vorschrift des § 22 Absatz 2 WEG anhand des Gesetzeswortlautes: Einschränkung des Modernisierungsbegriffs aufgrund Anpassung an den Stand der Technik?	85
a) Stand der Technik	85
b) Abgrenzung	86
4. Ermittlung von Zweck und Systematik der Vorschrift des § 22 Absatz 2 WEG anhand des Gesetzeswortlautes: Einschränkung des Modernisierungsbegriffs wegen möglicher Änderung der Eigenart der Wohnanlage?	87
5. Zwischenergebnis	90
6. Schlussfolgerungen	90
D. Die Legaldefinition des Modernisierungsbegriffs im Anwendungsbereich des WEG	93
I. Einleitung	93
II. Bauliche Maßnahme/bauliche Veränderung als jeweilige Grundvoraussetzungen	93
1. Bauliche Maßnahme/bauliche Veränderung	93
2. Abgrenzungsprobleme	94
3. Luxusmodernisierungen	94
4. Zeitlicher Anknüpfungspunkt der baulichen Maßnahme (Mietrecht) und der baulichen Veränderung (WEG)	95
III. Anwendung der Legaldefinition des Modernisierungsbegriffes aus § 559 Absatz 1 BGB innerhalb des WEG	96
1. Keine Erweiterung der Befugnisse zum Eingriff in das Sondereigentum	96
2. Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes	97
a) Definition der Erhöhung des Gebrauchswertes	97
aa) Objektiver Maßstab entsprechend dem mietrechtlichen Modernisierungsbegriff?	98
bb) Weite Auslegung entsprechend dem mietrechtlichen Modernisierungsbegriff?	99
cc) Modernisierung nur einer Wohnung?	100
dd) Zwischenergebnis	101
b) Nachhaltigkeit	101
c) § 4 Absatz 1 ModEnG a.F. zur Auslegung auch innerhalb des Modernisierungsbegriffs des WEG?	103
aa) Maßnahmen zur Verbesserung des Zuschnitts der Wohnung (§ 4 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 ModEnG a.F.)	104
bb) Maßnahmen zur Verbesserung der Belichtung und Belüftung (§ 4 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 ModEnG a.F.)	105

cc) Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes (§ 4 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 ModEnG a.F.)	106
dd) Maßnahmen zur Verbesserung der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung (§ 4 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 ModEnG a.F.)	106
ee) Maßnahmen zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen (§ 4 Absatz 1 Satz 1 Nr. 5 ModEnG a.F.)	107
ff) Maßnahmen zur Verbesserung der Beheizung und der Kochmöglichkeiten (§ 4 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 ModEnG a.F.)	108
gg) Maßnahmen zur Verbesserung der Funktionsabläufe in Wohnungen (§ 4 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 ModEnG a.F.)	108
hh) Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt (§ 4 Absatz 1 Satz 1 Nr. 8 ModEnG a.F.)	108
ii) Maßnahmen gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 ModEnG a.F.	109
jj) Maßnahmen gemäß § 4 Absatz 1 Satz 3 ModEnG a.F.	110
kk) Zwischenergebnis	110
d) Beispiele für eine nachhaltige Gebrauchswerterhöhung	111
e) Schlussfolgerungen	111
3. Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer	112
a) Die Anlage und der Ausbau von nicht öffentlichen Gemeinschaftsanlagen	113
b) Kinderspielplätze	114
c) Grünanlagen	115
d) Stellplätze und andere Verkehrsanlagen	116
e) Zwischenergebnis	117
f) Beispiele für eine Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer	118
g) Einbau eines Fahrstuhls als Modernisierungsmaßnahme?	118
h) Schlussfolgerungen	120
4. Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Energie oder Wasser	120
a) Bezugnahme auf § 4 Absatz 3 ModEnG a.F. möglich?	120
aa) Anschluss an die Fernwärmeversorgung, § 4 Absatz 3 Nr. 3 ModEnG a.F.	122
bb) Energienutzung durch Wärmepumpen und Solaranlagen, § 4 Absatz 3 Nr. 5 ModEnG a.F.	123
cc) Beispiele aus der Rechtsprechung zur Einsparung von Wasser	125
b) Einsparung von Energie oder Wasser	125
aa) Weite Auslegung wie im Mietrecht?	125
bb) Gebot der Wirtschaftlichkeit	126
(1) Die Situation im Mietrecht	126
(2) Die Situation im Wohnungseigentumsrecht	127
(3) Schutzbedürftigkeit?	128
(aa) Gedanke des Minderheitenschutzes	129

(bb) Konkrete Schutzbedürftigkeit aus Wertungsgesichtspunkten	130
(4) Denkbare Lösungswege	132
(5) Lösungsvorschlag	136
(6) Zwischenergebnis	138
cc) Einsparung von Primärenergie ausreichend?	138
c) Nachhaltigkeit	139
d) Ökologisch sinnvolle Maßnahmen/erneuerbare Energien	139
5. Beispiele für Maßnahmen zur Einsparung von Energie oder Wasser	140
6. Schlussfolgerungen	141
IV. Folgeprobleme der Verweisung auf den mietrechtlichen Modernisierungsbegriff aufgrund unterschiedlicher Zweck- und Zielrichtungen	141
1. Aufwendungsersatz als Anreizfunktion für den Vermieter	142
2. Entlastungsfunktion des Vermieters	142
3. Wirtschaftspolitische Funktion des Modernisierungsbegriffs	143
4. Gedanke des Mieterschutzes	143
a) Schutz des Mieters über § 559 BGB und § 554 BGB	143
b) Gleichwertiger Schutz des einzelnen Eigentümers aus §§ 22 Absatz 2 Satz 1 WEG?	145
5. Interesse des Mieters	146
6. Umweltschutzfunktion als öffentliches Interesse	146
7. Modernisierung des Wohnungsbestandes im öffentlichen Interesse	147
8. § 559 BGB als eng auszulegende Ausnahmegvorschrift	148
9. § 559 BGB als Ausnahme vom Grundsatz pacta sunt servanda	150
V. Zwischenergebnisse	152
VI. Schlussfolgerungen	152
E. Gesamtergebnis	153
I. Die Verweisungstechnik des § 22 Absatz 2 Satz 1 WEG	153
II. Die Auslegungsschwierigkeiten durch die Verweisung ins Mietrecht	154
III. Praxishinweis	154
IV. Ausblick	155
1. Exkurs: Auswirkungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes?	155
2. Allgemeine Auswirkungen	157
V. Zusammenfassung: Die wesentlichen Probleme im Überblick	157
VI. Zusammenfassung: Die wesentlichen Ergebnisse im Überblick	159
Literatur	161