

# **Zivilrechtliche Aspekte der „Mieter-Modernisierung“**

**Die Rechtsstellung des Mieters zwischen  
Verwendungsersatz und Wegnahmerecht**

**Von**

**Heike Damrau-Schröter**



**Duncker & Humblot · Berlin**

# Inhaltsverzeichnis

|                  |    |
|------------------|----|
| Einleitung ..... | 19 |
|------------------|----|

## *Erster Teil*

|                        |    |
|------------------------|----|
| <b>Problemstellung</b> | 23 |
|------------------------|----|

|  |    |
|--|----|
| A. Mietvertragliche Vereinbarungen .....                                       | 23 |
| B. Die Mustermmodernisierungsvereinbarung des Bundesministeriums für Justiz .. | 27 |
| C. Die gesetzliche Regelung in den §§ 547, 547 a BGB .....                     | 30 |
| I. Der Verwendungsersatzanspruch .....   | 30 |
| II. Das Wegnahmerecht .....  | 33 |
| D. Möglichkeiten rechtlicher Absicherung von Mieterinvestitionen .....         | 41 |

## *Zweiter Teil*

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| <b>Begriffliche Grundlagen</b> | 43 |
|--------------------------------|----|

|  |    |
|--|----|
| A. Der Begriff der Modernisierung .....                                      | 43 |
| I. Allgemeine Gesichtspunkte .....   | 43 |
| II. Die Abgrenzung der Modernisierung von Instandsetzungsarbeiten .....      | 50 |
| III. Die Schönheitsreparaturen .....   | 55 |
| B. Der Begriff der Verwendungen auf die Mietsache im Sinne des § 547 BGB ... | 57 |
| I. Die Rechtsprechung zum Verwendungsbegriff .....                           | 58 |
| II. Überblick über das Schrifttum .....                                      | 60 |
| III. Die notwendigen Verwendungen im Sinne des § 547 Abs. 1 Satz 1 BGB..     | 63 |

|   |    |
|---|----|
| IV. Abgrenzung der sonstigen Verwendungen im Sinne des § 547 Abs. 2 BGB von den notwendigen ..... | 66 |
| V. Die Kosten der Modernisierungsarbeiten als Aufwendungen im Sinne des § 538 Abs. 2 BGB .....    | 69 |
| 1. Gegenstand des Anspruchs gemäß § 538 Abs. 2 BGB .....  | 69 |
| 2. Überlassungs- und Erhaltungspflicht .....  | 70 |
| 3. Zusammenfassung .....  | 74 |
| C. Begriff und Rechtsnatur der Einrichtungen .....  | 75 |
| D. Das Verhältnis der Verwendung zur Einrichtung .....  | 83 |
| E. Die angemessene Entschädigung für Einrichtungen .....  | 86 |
| F. Angemessener Ausgleich nach § 547 a Abs. 3 BGB .....   | 90 |

### *Dritter Teil*

|   |     |
|---|-----|
| <b>Rechtsgrundlagen der Mieter-Modernisierung</b>   | 93  |
| A. Vertragliche Grundlagen der Mieter-Modernisierung .....  | 93  |
| I. Der Erlaubnisvorbehalt im Mietvertrag .....  | 94  |
| II. Verbot im Mietvertrag .....   | 106 |
| B. Die Rechtslage bei fehlender Vertragsregelung .....  | 109 |
| I. Allgemein .....  | 109 |
| II. Gesetzliche Nebenpflicht des Vermieters zur Duldung einer Mieter-Modernisierung .....                       | 110 |
| III. Absichernde Mieterpflichten .....  | 123 |
| 1. Pflicht zur Anzeige des Modernisierungsvorhabens und zum Nachweis einer Haftpflichtversicherung .....        | 123 |
| 2. Durchführung nach den anerkannten Regeln der Technik .....   | 124 |
| 3. Absicherung mutmaßlicher Wiederherstellungskosten durch Erbringung von Sicherheit gemäß §§ 232 ff. BGB ..... | 125 |

|  |     |
|--|-----|
| C. Rechtspolitische Erwägungen zur Einführung einer gesetzlichen Duldungspflicht für Vermieter ..... | 127 |
|--|-----|

#### *Vierter Teil*

|   |            |
|---|------------|
| <b>Konsequenzen der Mieter-Modernisierung</b> | <b>132</b> |
|---|------------|

|  |     |
|--|-----|
| A. Auswirkungen der Mieter-Modernisierung auf die Rechtsposition des Mieters im Verhältnis zum Vermieter bei Fortdauer des Mietverhältnisses ..... | 132 |
| I. Gesteigerte Obhuts- bzw. Sorgfaltspflicht des Mieters .....   | 132 |
| II. Instandhaltungspflicht nach der Modernisierung .....   | 134 |
| III. Haftung des Mieters im Verhältnis zum Vermieter .....   | 139 |
| IV. Mieter-Modernisierung als vertragswidriger Gebrauch der Mietsache ....   | 143 |
| V. Verzicht auf Kündigung .....  | 146 |
| 1. Verzicht seitens des Vermieters .....   | 146 |
| a) Der Kündigungsausschluß nach der Mustermmodernisierungsvereinbarung .....   | 147 |
| b) Verlängerung des Mietvertrages gemäß § 556 a BGB .....  | 151 |
| c) Außerordentliche Kündigungsrechte des Vermieters .....  | 156 |
| d) Absicherung durch Dauerwohnrecht .....  | 157 |
| 2. Verzicht seitens des Mieters .....  | 162 |
| VI. Folgemodernisierung durch den Vermieter .....  | 165 |
| VII. Vermieterwechsel nach durchgeführter Mieter-Modernisierung .....  | 171 |
| 1. Vermieterwechsel auf Grund Verkaufs des Mietobjekts .....   | 171 |
| 2. Vermieterwechsel auf Grund Zwangsversteigerung des Grundstücks .  | 176 |
| VIII. Wegnahmerecht und Abwendungsbefugnis .....   | 178 |
| IX. Zusammenfassung .....  | 179 |
| B. Folgen der Mieter-Modernisierung bei Beendigung des Mietverhältnisses .....   | 180 |
| I. Recht des Mieters zur Wegnahme .....  | 181 |
| II. Ausschluß des Wegnahmerechts .....   | 184 |

|   |     |
|---|-----|
| 1. Allgemein .....  | 185 |
| 2. Abwendung der Wegnahme durch den Vermieter .....   | 188 |
| a) Ausgestaltung der Abwendungsbefugnis .....   | 189 |
| b) Das Erlöschen der Abwendungsbefugnis .....   | 192 |
| c) Anzeigepflicht des Mieters .....   | 193 |
| 3. Verhältnis des Wegnahmerechts zum Vermieterpfandrecht .....  | 199 |
| 4. Wegnahme als unzulässige Rechtsausübung .....  | 205 |
| III. Anspruch des Vermieters auf Wegnahme der Einrichtung durch den Mieter .....                                | 207 |
| 1. Wegnahmepflicht .....  | 207 |
| 2. Ausschluß der Wegnahmepflicht .....  | 212 |
| IV. Übernahmeverpflichtung des Vermieters .....   | 219 |
| V. Sonderfall der baulichen Veränderungen .....   | 222 |
| VI. Zahlungspflicht des Vermieters aus Geschäftsführung ohne Auftrag .....                                      | 224 |
| 1. Anspruch gemäß §§ 547 Abs. 2, 683 Satz 1, 677, 670 BGB .....   | 225 |
| a) Besorgung eines fremden Geschäfts .....  | 225 |
| b) Fremdgeschäftsführungswille .....  | 228 |
| c) Wille und Interesse des Vermieters .....   | 230 |
| 2. Anspruch gemäß §§ 547 Abs. 2, 683 Satz 2, 679, 670 BGB .....   | 235 |
| 3. Anspruch gemäß §§ 547 Abs. 2, 684 Satz 2, 683 Satz 1, 670 BGB ...  | 237 |
| 4. Abweichende Vereinbarungen .....   | 240 |
| 5. Zusammenfassung .....  | 242 |
| VII. Zahlungspflicht des Vermieters aus ungerechtfertigter Bereicherung .....                                   | 243 |
| VIII. Besonderheiten im Falle der Mieter-Modernisierung auf der Grundlage der Modernisierungsvereinbarung ..... | 252 |
| IX. Wegnahmerecht und Ersatzanspruch im Falle der Zwangsversteigerung und der Veräußerung des Grundstücks ..... | 253 |
| X. Zusammenfassung .....  | 259 |

*Fünfter Teil*

|   |     |
|---|-----|
| <b>Schlußbetrachtung</b>                | 262 |
| <b>Literaturverzeichnis</b> .....       | 266 |
| <b>Anhang: Mustervereinbarung</b> ..... | 287 |