

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

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

Zweiter Teil

Begriffliche Grundlagen	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

Rechtsgrundlagen der Mieter-Modernisierung	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***Konsequenzen der Mieter-Modernisierung** 132

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 Mustermodernisierungsvereinbarung	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 durchgeföhrter 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 Mustermodernisierungsvereinbarung	252
IX. Wegnahmerecht und Ersatzanspruch im Falle der Zwangsversteigerung und der Veräußerung des Grundstücks	253
X. Zusammenfassung	259

<i>Fünfter Teil</i>	
Schlußbetrachtung	262
Literaturverzeichnis	266
Anhang: Mustervereinbarung	287