

Schriften zum Bürgerlichen Recht

---

Band 166

# Zivilrechtliche Aspekte der „Mieter-Modernisierung“

Die Rechtsstellung des Mieters zwischen  
Verwendungsersatz und Wegnahmerecht

Von

Heike Damrau-Schröter



Duncker & Humblot · Berlin

**HEIKE DAMRAU-SCHRÖTER**

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

**Schriften zum Bürgerlichen Recht**

**Band 166**

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

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

**Von**

**Heike Damrau-Schröter**



**Duncker & Humblot · Berlin**

Die Deutsche Bibliothek – CIP-Einheitsaufnahme

**Damrau-Schröter, Heike:**

Zivilrechtliche Aspekte der „Mieter-Modernisierung“ :  
die Rechtsstellung des Mieters zwischen Verwendungsersatz  
und Wegnahmerecht / von Heike Damrau-Schröter. –

Berlin : Duncker und Humblot, 1994

(Schriften zum bürgerlichen Recht ; Bd. 166)

Zugl.: Bochum, Univ., Diss., 1992

ISBN 3-428-08007-6

NE: GT

Alle Rechte vorbehalten

© 1994 Duncker & Humblot GmbH, Berlin

Fotoprint: Werner Hildebrand, Berlin

Printed in Germany

ISSN 0720-7387

ISBN 3-428-08007-6

***Für Günter***



## **Vorwort**

Die nachfolgende Arbeit hat im Jahre 1992 der Juristischen Fakultät der Ruhr-Universität Bochum als Dissertation vorgelegen. Das Manuskript wurde im Februar 1992 abgeschlossen. Nach diesem Zeitpunkt erschienene Literatur und Rechtsprechung wurden noch bis Dezember 1993 berücksichtigt.

Mein besonderer Dank gilt Herrn Professor Dr. Hermann Dilcher, der nicht nur die Entstehung dieser Abhandlung mit wertvollen Anregungen, Hilfe und Anleitung unterstützte, sondern mich ebenso im Rahmen meiner Tätigkeit als wissenschaftliche Mitarbeiterin an seinem Lehrstuhl förderte. Herrn Professor Dr. Peter-Hubert Naendrup danke ich für die Übernahme des Korreferats.

Schließlich gebührt dem Deutschen Mieterbund mein Dank für die Gewährung eines Druckkostenzuschusses.

Essen, im Januar 1994

*Heike Damrau-Schröter*





## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Einleitung .....</b>	<b>19</b>
-------------------------	-----------

### *Erster Teil*

<b>Problemstellung .....</b>	<b>23</b>
------------------------------	-----------

A. Mietvertragliche Vereinbarungen .....	23
B. Die Modernisierungsvereinbarung 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>	<b>43</b>
--------------------------------------	-----------

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> .....	<b>93</b>
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 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. Folgmodernisierung 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
<b>III. Anspruch des Vermieters auf Wegnahme der Einrichtung durch den Mieter .....</b>	<b>207</b>
1. Wegnahmepflicht .....	207
2. Ausschluß der Wegnahmepflicht .....	212
<b>IV. Übernahmeverpflichtung des Vermieters .....</b>	<b>219</b>
<b>V. Sonderfall der baulichen Veränderungen .....</b>	<b>222</b>
<b>VI. Zahlungspflicht des Vermieters aus Geschäftsführung ohne Auftrag .....</b>	<b>224</b>
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
<b>VII. Zahlungspflicht des Vermieters aus ungerechtfertigter Bereicherung .....</b>	<b>243</b>
<b>VIII. Besonderheiten im Falle der Mieter-Modernisierung auf der Grundlage der Mustermmodernisierungsvereinbarung .....</b>	<b>252</b>
<b>IX. Wegnahmerecht und Ersatzanspruch im Falle der Zwangsversteigerung und der Veräußerung des Grundstücks .....</b>	<b>253</b>
<b>X. Zusammenfassung .....</b>	<b>259</b>

Inhaltsverzeichnis	13
--------------------	----

*Fünfter Teil*

Schlußbetrachtung	262
-------------------	-----

Literaturverzeichnis .....	266
----------------------------	-----

Anhang: Mustervereinbarung .....	287
----------------------------------	-----

## **Abkürzungen**

a.A.	anderer Ansicht
a.a.O.	am angegebenen Ort
ABl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
AcP	Archiv für die civilistische Praxis
a.F.	alter Fassung
AG	Amtsgericht
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AGBG	Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen
ALR	Allgemeines Landrecht für die preußischen Staaten
Alt.	Alternative
Anm.	Anmerkung
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
BAG	Bundesarbeitsgericht
BAnz.	Bundesanzeiger
BauO	Bauordnung
BauR	Zeitschrift für das gesamte öffentliche und private Baurecht
BausparkG	Bausparkassengesetz
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayObIGZ	Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts in Zivilsachen
Bay. VerfGH	Bayerischer Verfassungsgerichtshof
BB	Der Betriebs-Berater
BBauBl.	Bundesbaublatt
Bd.	Band
Beschl.	Beschluß
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen
BIGBW	Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht
BMF	Bundesminister(ium) der Finanzen

BMG	Bundesmietengesetz
BMJ	Bundesminister(ium) der Justiz
BStBl.	Bundessteuerblatt
BT-Drucks.	Drucksachen des Deutschen Bundestags
BT PlPr	Plenarprotokolle des Deutschen Bundestags
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
DB	Der Betrieb
DEMV	Deutscher Einheitsmietvertrag
ders.	derselbe Autor wie zuvor
DIN	Deutsches Institut für Normung
Diss.	Dissertation
DJ	Deutsche Justiz
DMB	Deutscher Mieterbund
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
DR	Deutsches Recht
DRiZ	Deutsche Richterzeitung
DRZ	Deutsche Rechts-Zeitschrift
DtZ	Deutsch-Deutsche Rechts-Zeitschrift
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft
Einf.	Einführung
Einl.	Einleitung
ErbbauVO	Verordnung über das Erbbaurecht
EStG	Einkommenssteuergesetz
f.	folgend
ff.	fortfolgende
Fn	Fußnote
FS	Festschrift
GB	Gesetzbuch
GBO	Grundbuchordnung
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
Glaser	Entscheidungen aus dem Miet-, Wohnungs- und Grundstücksrecht, bearbeitet von Hugo Glaser
Gruchot	Beiträge zur Erläuterung des Deutschen Rechts, begründet von Gruchot
Grunde	Das Grundeigentum
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GV NW	Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen
HambGE	Hamburger Grundeigentum
HansOLG	Hanseatisches Oberlandesgericht



HRR	Höchststrichterliche Rechtsprechung
Hrsg.; hrsg.	Herausgeber; herausgegeben
HS	Halbsatz
HuW	Haus und Wohnung
i.d.F.	in der Fassung
Informationsdienst	Informationsdienst und Mitteilungsblatt des Deutschen Volksheimstättenwerks
i.S.d./i.S.v.	im Sinne des/von
i.V.m.	in Verbindung mit
JA	Juristische Arbeitsblätter
JherJb.	Jherings Jahrbücher für die Dogmatik des heutigen bürgerlichen und deutschen Rechts
JMBI	Justizministerialblatt
JR	Juristische Rundschau
JuS	Juristische Schulung
JW	Juristische Wochenschrift
JZ	Juristenzeitung
KG	Kammergericht (Berlin)
KO	Konkursordnung
LBS	Landesbausparkasse
lfd.	laufende
LG	Landgericht
lit.	littera
LM	Nachschlagewerk des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen, hrsg. von Lindenmaier, Möhring u.a.
LS	Leitsatz
LZ	Leipziger Zeitschrift für Deutsches Recht
MDR	Monatszeitschrift für Deutsches Recht
MHG	Gesetz zur Regelung der Miethöhe
MieterModRL	Mietermodernisierungsrichtlinien
MietRÄndG	Mietrechtsänderungsgesetz
MMV	Mustermietvertrag
ModEnG	Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz
Mot.	Motive zum BGB
MSchG	Mieterschutzgesetz
MV	Mustervereinbarung Modernisierung durch Mieter
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
NdsRpfl.	Niedersächsische Rechtspflege
n.F.	neue Fassung
NJ	Neue Justiz

NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungs-Report Zivilrecht
NW	Nordrhein-Westfalen
NWB	Neue Wirtschafts-Briefe für Steuer- und Wirtschaftsrecht
OLG	Oberlandesgericht
OLGRspr.	Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte auf dem Gebiete des Zivilrechts
OLGZ	Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen
OVG	Oberverwaltungsgericht
Prot.	Protokoll(e) zum BGB
ProVGE	Entscheidungen des Preußischen Oberverwaltungsgerichts
RdA	Recht der Arbeit
RE	Rechtsentscheid
Recht	Das Recht
RG	Reichsgericht
RGBl.	Reichsgesetzblatt
RGZ	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
RMietG	Reichsmietengesetz
Rn	Randnummer(n)
Rpfleger	Der Deutsche Rechtspfleger
Rspr.	Rechtsprechung
s.; S.	siehe; Seite
Sächs. Archiv	Sächsisches Archiv für Deutsches Bürgerliches Recht
SchlHA	Schleswig-Holsteinische Anzeigen
SeuffArch.	Seufferts Archiv für Entscheidungen der obersten Gerichte in den deutschen Staaten
SoergelsRspr.	Rechtsprechung zum BGB, EGBGB, CPO, KO, GBO, RFG, bearbeitet von Soergel
ständ.	ständige
UmstG	Gesetz über die Umstellung von Grundpfandrechten und übriger Aufbaugrundschulden
Urt.	Urteil
UWG	Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb
VersR	Versicherungsrecht
vgl.	vergleiche
VOB	Verdingungsordnung für Bauleistungen
Vor/Vorb	Vorbemerkung
WarnRspr.	Rechtsprechung des Reichsgerichts, hrsg. von Warneyer
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WKSchG	Wohnraumkündigungsschutzgesetz

WoBauÄndG	Wohnungsbauänderungsgesetz
WoBauG	Wohnungsbaugesetz
WoBauPrämienG	Wohnungsbauprämiengesetz
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WoModG	Wohnungsmodernisierungsgesetz
WPM	Zeitschrift für Wirtschaft und Bankrecht, Wertpapiermitteilungen
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
zit.	zitiert
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZRP	Zeitschrift für Rechtspolitik
zugl.	zugleich
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

## Einleitung

Nach Ablösung der Wohnungszwangswirtschaft der Nachkriegszeit<sup>1</sup> und nach Befriedigung des dringendsten Wohnungsbedarfs leben auch heute noch ca. 60 % der Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland zur Miete<sup>2</sup>, trotz Förderung von Eigenheimbau und Wohnungseigentum. Hohe Mieten und Baupreise sind die Realität des Wohnungsmarktes, die bei nur wenig steigendem oder gar abnehmendem Realeinkommen den Spielraum zur Erfüllung von Wohnwünschen einschränkt.

Dieser Situation steht ein gewachsenes Bedürfnis nach individueller Entfaltungsmöglichkeit im Wohnbereich gegenüber. Dementsprechend ist heutzutage wohnungsbaupolitisch die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes ebenso wichtig wie die Förderung des Wohnungsneubaus<sup>3</sup>. Die soziale Funktion von Haus und Wohnung spiegelt sich auch in dem besonderen Schutz seitens des Gesetzgebers wider, so in den Art. 13 und 14 GG. Die im Grundgesetz verankerte Schutzgarantie ist es, welche die Bundesregierung verpflichtet, einen Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter anzustreben.

Für den einzelnen Mieter stellt die Wohnung - jedenfalls in der Zeit, in der er nicht einem außerhäuslichen Beruf nachgeht - den räumlichen Mittelpunkt seines Lebens dar. Er möchte sich deshalb auch die Neuerungen der Technik

---

<sup>1</sup> Vgl. das Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts vom 24. August 1965 (BGBl. I S. 969 ff.); hierdurch wurde der Endtermin des Abbaus der Wohnungszwangswirtschaft um insgesamt zwei Jahre vom 1. Januar 1966 auf den 31. Dezember 1967 hinausgeschoben.

Für die Mietverhältnisse in den fünf neuen Bundesländern ist Artikel 232 § 2 im Kapitel III der Anlage I (Sachgebiet B Abschnitt II Nr. 1) zum Einigungsvertrag vom 18. September 1990 (BGBl. II S. 885, 889) maßgebend. § 2 Abs. 1 lautet: "Mietverhältnisse aufgrund von Verträgen, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossen worden sind, richten sich von diesem Zeitpunkt an nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, soweit nicht in den folgenden Absätzen etwas anderes bestimmt ist."

Diese Überleitung bestehender Mietverträge in den Regelungsbereich des BGB entspricht dem allgemeinen Rechtsgrundsatz, daß bei Rechtsänderungen das neue Recht auf laufende Dauerschuldverhältnisse mit Wirkung für die Zukunft anzuwenden ist.

<sup>2</sup> Vorläufiges Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1987, *Bohlen*, WuM 1989, S. 593 (597).

<sup>3</sup> *Gundlach*, ZMR 1983, S. 218.

in der Haushaltsführung zunutze machen<sup>4</sup> und das ihm auf Zeit überlassene Mietobjekt seinen persönlichen Wünschen und Bedürfnissen anpassen. Dabei ist zu bedenken, daß die Ansprüche, die an Einrichtung und Ausstattung von Wohnungen gestellt werden, in den letzten Jahrzehnten rapide gewachsen sind. Folglich entsprechen selbst Wohnungen, die erst vor zwanzig Jahren errichtet wurden, heutigen Wohnungsbedürfnissen oft nicht mehr, ganz zu schweigen von älteren Wohnungen<sup>5</sup>.

Nach einer Studie des Deutschen Mieterbundes aus dem Jahre 1980<sup>6</sup> waren von den zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen 24 Millionen Wohnungen in der Bundesrepublik mindestens 6 bis 7 Millionen modernisierungsbedürftig und es sinken nach Expertenschätzungen jährlich rund 400 000 Wohnungen wegen unterlassener Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Qualität unter den geforderten Mindeststandard ab<sup>7</sup>. Im übrigen führten die Schwierigkeiten auf dem Energiesektor zu einer Bewußtseinschärfung dahingehend, daß Millionen von Wohnungen unter dem Gesichtspunkt des Energie-sparens verbessert werden müssen.

Wie die durch das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982<sup>8</sup> erweiterte Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsvorhaben des Vermieters gemäß § 541 a und § 541 b BGB erkennen läßt, geht das Mietrecht nach wie vor davon aus, daß Modernisierungen grundsätzlich durch den Vermieter erfolgen. In der Vergangenheit zeigte sich jedoch, daß eine Vielzahl der Hauseigentümer aus finanziellen<sup>9</sup>, organisatorischen oder altersbedingten Gründen nicht mehr in der Lage oder auch nicht willens war, die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen in Angriff zu nehmen<sup>10</sup>.

---

<sup>4</sup> Vgl. BayObLG, WuM 1981, S. 80.

<sup>5</sup> Siehe zu den Ausmaßen des Modernisierungsbedarfs auch *González y Alda-Prünte*, S. 40 ff.

<sup>6</sup> *Schlich*, Wohnung, S. 3.

<sup>7</sup> *Scholl*, S. 2 (4).

<sup>8</sup> BGBl. I S. 1912; vgl. auch *Gundlach*, ZMR 1983, S. 218; *Gierth*, in: Königst. Gespräch, S. 51; *Heix*, in: Königst. Gespräch, S. 74.

<sup>9</sup> Teilweise wurde den Vermietern wegen der jahrzehntelang bestehenden Wohnungszwangswirtschaft auf Grund des staatlichen Eingriffs in die Mietpreisbildung der Mietertrag vorenthalten, der nötig gewesen wäre, um ein finanzielles Polster für laufende Wohnungs- und Gebäudemodernisierungen bilden zu können.

<sup>10</sup> *Gierth*, DWW 1979, S. 178 (179); *Müller*, in: Königst. Gespräch, S. 4; zu verschiedenen Erklärungsansätzen für das Ausbleiben von Modernisierungsinvestitionen siehe auch *González y Alda-Prünte*, S. 44 ff.

Deshalb wurde versucht, die Modernisierung für den Mieter interessant zu machen<sup>11</sup>; ihren letzten Niederschlag fanden diese Bemühungen in der Neuregelung der Verwendungsmöglichkeiten für Bausparverträge. Der Mieter kann bei der Finanzierung der Modernisierungsvorhaben Bausparverträge ohne prämiën- oder steuerrechtliche Nachteile einbringen<sup>12</sup>. Bereits zwischen 1973 und 1978 wurden rund 17,5 % aller Modernisierungsarbeiten von Mietern durchgeführt<sup>13</sup>. Damit investierte - setzt man einmal den gesamten Mietwohnbestand zum damaligen Zeitpunkt mit 14 Millionen Wohneinheiten an - etwa jeder zehnte Miethaushalt<sup>14</sup>. Allein 700.000 Wohnungen wurden dabei mit Heizungen und 600.000 Wohnungen mit Bädern und Duschen ausgestattet<sup>15</sup>. Um den Zerfall der Gebäude in den fünf neuen Bundesländern zu stoppen und die weitgehend eingestellte Modernisierung und Reparaturtätigkeit wieder zu beleben, wurde im Dritten Nachtragshaushalt 1990<sup>16</sup> eigens ein umfangreiches Wohnungsmodernisierungsprogramm vorgesehen<sup>17</sup>. Wie das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) mitteilte<sup>18</sup>, fehlt in jeder vierten Wohnung im Osten Deutschlands ein Innen-WC, jede fünfte Wohnung hat kein Bad.

Angesichts solcher Größenordnungen wird deutlich, daß es sich bei der Frage der Mieter-Verwendungen auf die Mietsache um ein Kapitel des Mietrechts von großer praktischer Bedeutung handelt.

---

<sup>11</sup> Im November 1979 verabschiedete der Bundestag einen Entschließungsantrag (DR. 593/79) mit der Aufforderung an die Bundesregierung, zu prüfen, ob praktikable rechtlich abgesicherte Modelle zur Förderung der Wohnungsmodernisierung durch Mieter entwickelt werden könnten.

<sup>12</sup> Die Änderungen sind mit dem Zweiten Haushaltsstrukturgesetz vom 22. Dezember 1981 (BGBl. I S. 1523 ff., 1537, 1548) eingeführt worden. Durch Art. 26 Ziffer 6 sind § 2 Abs. 2 WobauPrämienG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Juni 1979, BGBl. I S. 697, geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 26. Juni 1981, BGBl. I S. 537) und § 10 Abs. 6 Nr. 2 EStG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Dezember 1981, BGBl. I S. 1249, 1560) um den Satz ergänzt worden: "Als Wohnungsbau gelten auch bauliche Maßnahmen des Mieters zur Modernisierung". Die gelegentlich zu Anfang gehörte Kritik, auf diese Weise verliere die Bausparförderung ihre vermögensbildende Wirkung, ist inzwischen verklungen. In einigen Städten und Bundesländern können Mieter darüber hinaus auch öffentliche Zuschüsse oder Darlehen zur Modernisierung in Anspruch nehmen - vgl. hierzu: *Hemming*, WuM 1981, S. 29 (30).

<sup>13</sup> *Sternel*, Partner 16, S. 105 (107); *Heix*, in: Königst. Gespräch, S. 74; *Schröter*, BBauBl. 1980, S. 435; vgl. auch *Gierth*, DWW 1982, S. 162.

<sup>14</sup> *Bielefeld*, DWW 1981, S. 124 (125); *Halberstadt*, WuM 1981, S. 25 (28); *Weimar*, BlGBW 1980, S. 189 (190).

<sup>15</sup> Vgl. hierzu *Halberstadt*, WuM 1981, S. 25.

<sup>16</sup> BGBl. I S. 2402.

<sup>17</sup> Siehe auch *Stern* / *Schmidt-Bleibtreu*, S. 73.

<sup>18</sup> Westdeutsche Allgemeine Zeitung vom 28. Januar 1991, S. 2; vgl. auch *Möschel*, DtZ 1991, S. 72.