

**Informationen
zum Mietrecht**



8

**Rechtsanwalt Hans Reinold Horst
Solingen / Düsseldorf**

Wohnungs- modernisierung

**Ein Leitfaden für
Vermieter und Mieter
in Ost und West**

3. Auflage 1996

**Haus & Grund
Deutschland**

1.	Vorbemerkungen	7
2.	Begriff der Modernisierung	7
2.1	Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung	8
2.2	Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer ...	12
2.3	Nachhaltige Einsparung von Heizungsenergie oder Wasser	12
2.4	Umstände, die vom Vermieter nicht zu vertreten sind	14
2.5	Umgestaltung und Ausbau der Mietsache	14
3.	Abgrenzungsfragen	15
3.1	Schönheitsreparaturen	16
3.2	Instandhaltung und Instandsetzung	16
3.3	Instand-Modernisierung	16
4.	Ankündigungspflicht der Modernisierungsmaßnahme	17
4.1	Grundsatz	17
4.2	Ausnahme: Bagatellmaßnahmen	17
5.	Informationspflichten des Vermieters	18
5.1	Inhaltliche Anforderungen	18
5.2	Beispiele aus der Rechtsprechung	20
6.	Duldungspflicht des Mieters	23
6.1	Ordnungsgemäße Ankündigung und Information notwendig ..	23
6.2	Beweisbarer Zugang	23
6.3	Grundsatz	24
6.4	Härtefälle als Ausnahmen	24
6.4.1	Unzumutbarkeit der Baumaßnahme	25
6.4.2	Bauliche Auswirkungen	25
6.4.3	Vorausgegangene Verwendungen des Mieters	25
6.4.4	Zu erwartende Mieterhöhungen	26
6.4.4.1	Grundsatz	26
6.4.4.2	Allgemein üblicher Zustand der Wohnung	27
6.4.5	Weitere Härtegründe	28
6.4.6	Interessenabwägung	28
6.5	Allgemeine Duldungspflicht	28
6.6	Viertes Mietrechtsänderungsgesetz	29

6.7	Einbauten zur Heizkostenerfassung	29
6.8	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot der Gemeinde	29
6.9	Duldungspflicht bei Erhaltungsmaßnahmen	30
7.	Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	30
7.1	Vereitelung der Modernisierungsmaßnahme	
	bei fehlender Duldungspflicht	30
7.2	Mietminderung	31
7.3	Aufwendungsersatz	31
7.4	Sonderkündigungsrecht nach 541 b Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB ..	32
7.5	Abweichende Vereinbarungen	33
8.	Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	33
8.1	Einstweilige Verfügung	33
8.2	Klage auf Duldung der Modernisierung	34
8.3	Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach Mietminderung bei Duldungspflicht?	34
9.	Mieterhöhung nach Modernisierung	34
9.1	Preisgebundener Wohnraum	34
9.2	Möglichkeiten der Mieterhöhung bei preisfreiem Wohnraum .	36
9.2.1	Anwendbarkeit des Miethöhegesetzes	36
9.2.2	Zeitmietverträge	37
9.2.3	Staffelmietvereinbarungen	38
9.2.4.	Mietanpassungsklauseln	38
9.2.5.	Vorherige Kündigung	38
9.2.6.	Neue Bundesländer	39
9.2.6.1	Preisgebundener Wohnraum	39
9.2.6.1.1	Grundsätze	41
9.2.6.1.2	Kappungsgrenze	41
9.2.6.1.3	Begrenzung der Mieterhöhung durch § 5 WiStG	41
9.2.6.2	Preisfreier Wohnraum	41
9.2.6.3	Öffentlich geförderter Wohnraum	42
9.3	Mieterhöhung nach § 3 MHG	42
9.3.1	Duldungspflicht	42
9.3.2	Zustimmung des Mieters?	43
9.3.3	Umfang der Mieterhöhung	44

9.3.3.1	Begrenzung durch §§ 5 WiStG und 302 a StGB	44
9.3.3.2	Begrenzung durch die ortsübliche Vergleichsmiete	45
9.3.3.3	Begrenzung durch das Wirtschaftlichkeitsgebot	46
9.3.3.4	Erhöhung in Höhe von 11 Prozent der entstandenen Kosten ...	46
9.3.4	Ansetzbare Kosten	48
9.3.4.1	Tatsächlich entstandene Kosten	50
9.3.4.2	Kosten der Wohnung	50
9.3.4.3	Zinsverbilligte Darlehen aus öffentlichen Haushalten	51
9.3.4.4	Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen	53
9.3.4.5	Mieterdarlehen, Mietvorauszahlungen und Darlehen Dritter für den Mieter	53
9.3.4.6	Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten	55
9.3.4.7	Kapitalbeschaffungskosten	55
9.3.4.8	Kapitalkosten	55
9.3.5	Formalien	55
9.3.5.1	Erhöhungserklärung	55
9.3.5.2	Fristen	60
9.3.5.3	Zugang	60
9.3.5.4	Verwirkung	60
10.	Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	61
10.1	Sonderkündigungsrecht nach Abschluß der Modernisierung nach § 9 MHG	61
10.2	Einwendungen gegen eine Klage, gerichtet auf Zahlung der erhöhten Miete	61
10.3	Mietaufhebungsvertrag	61
11.	Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	62
11.1	Klage auf Zahlung der erhöhten Miete	62
11.2	Beendigung des Mietverhältnisses	63
11.2.1	Grundsatz: Modernisierung ist kein Beendigungsgrund	63
11.2.2	Ausnahme 1: Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung	63
11.2.2.1	Alte Bundesländer	63
11.2.2.2	Neue Bundesländer	65
11.2.3	Ausnahme 2: Echter Zeitmietvertrag ohne Bestandsschutz	66

11.2.4	Ausnahme 3: Kündigung im selbst bewohnten Zweifamilienhaus in den neuen Bundesländern	66
11.2.5	Ausnahme 4: Kündigung wegen Zahlungsverzugs, wenn die erhöhte Miete nach wirksamer Mieterhöhung nicht bezahlt wird .	66
11.2.6	Mietaufhebungsvertrag	67
12.	Mietermodernisierungen	67
12.1	Gebrauchsrechte des Mieters (welche Um- und Einbauten sind erlaubnisfrei?)	68
12.2.	Zustimmungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen	68
12.3.	Mietpreisbildung	70
12.4.	Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters	70
12.4.1.	Abnahme	71
12.4.2	Schadensersatz wegen unsachgemäßer Baumaßnahmen	71
12.4.3	Verjährung	71
12.4.4	Verwendungs- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters ..	71
13.	Vereinbarungen über die Durchführung von Baumaßnahmen und dadurch bedingter Mieterhöhungen	72
14.	Schlußbemerkung	73
15.	Checkliste	75
16.	Mustertexte	79
	Abkürzungsverzeichnis	83
	Literaturverzeichnis	85
	Stichwortverzeichnis	87