

neuen Auslegung. Die Berechtigung eines solchen Verlangens wird vom Charakter des Mietrechts auf Modernisierung bestimmt. Wird die Modernisierung als vertragsgemäßer Gebrauch betrachtet, so hätte nach dem klaren Wortlaut des § 548 BGB der Mieter die an der Wohnung vorgenommenen Änderungen nicht zu vertreten, d. h. er brauchte bei Beendigung des Mietverhältnisses auch nicht den ursprünglichen Zustand herzustellen. Diese rechtliche Würdigung wäre aber oberflächlich, weil § 548 BGB doch offensichtlich solche Verschlechterungen und Veränderungen meint, die vor allem durch den natürlichen Verschleiß beim Wohnen entstehen. Die Modernisierung führt jedoch zu Veränderungen anderen Charakters, für die zwei Betrachtungsweisen Beachtung verdienen.

Nach der ersten Betrachtungsweise ist das Recht des Mieters auf Modernisierung nicht nur an seine eigene Finanzierung gebunden, sondern auch an die Nutzung durch ihn bzw. die Nachfolger in seiner Mietrechtsstellung, wie Familienangehörige und Tauschpartner. Diese Nutzung schließt die Pflege und Instandhaltung des Objekts ein. Bei Beendigung des Mietverhältnisses, also bei Beendigung der eigenen Nutzung, fielen mithin Pflege und Instandhaltung des Objekts weg. Das würde bedeuten, daß der Vermieter die Beseitigung des Objekts und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands fordern könnte. Die Grenzen dieses Verlangens wären durch § 226 BGB gezogen.

Nach der zweiten Betrachtungsweise wird die Bindung des Mieterrechts an die eigene Nutzung des Objekts verneint. Unbeschadet der entstehenden vermögensrechtlichen Probleme und der veränderten Nutzungsverhältnisse besteht keine Pflicht des Mieters, die durch Modernisierung entstandenen Veränderungen wieder rückgängig zu machen.

Meines Erachtens ist die zweite Alternative zu bejahen. Die Anerkennung eines subjektiven Rechts des Vermieters auf Wiederherstellung des alten Zustands bei der modernisierten Wohnung hieße, ein Recht auf Verschlechterung von Wohnbedingungen anzuerkennen, also ein subjektives Recht gegenüber einer zentralen staatlichen Aufgabenstellung zur Erhöhung des materiellen und kulturellen Lebensniveaus der Bürger.

Die Rechtsauffassung in der zweiten Alternative ist als Prinziplösung zu verstehen, die zu verhindern hat, daß aus Eigentümererwägungen heraus ein veralteter Wohnungszustand wiederhergestellt wird. Geht es nicht um diese Zielstellung, dann sind Rechte des Vermieters aus § 556 BGB gegeben. So kann z. B. das Verlangen des Vermieters, eine Einrichtung wegzunehmen, weil er sie durch eine vorhandene eigene ersetzen will oder weil sie nicht mehr funktionstüchtig ist, im Rahmen der Prinziplösung durchaus berechtigt sein.

Die Rechtslage ist allerdings dann anders zu beurteilen, wenn eine Wohnung durch bauliche Veränderungen oder Einrichtungen lediglich den individuellen Wohnbedürfnissen angepaßt wurde. Da sich hierdurch die allgemeinen Gebrauchswerteigenschaften der Wohnung nicht verbessert haben, ist das Verlangen, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, in diesen Fällen grundsätzlich berechtigt. Ausnahmen hiervon, die es sicherlich geben wird — zumal Modernisierung, Individualisierung und Erhaltung einer Wohnung oft eng miteinander verbunden sind — sollen hier nicht erörtert werden.

### **Vermögensrechtliche Fragen der Modernisierung bei Beendigung des Mietverhältnisses**

Ausgangspunkt unserer Betrachtung ist, daß der Mieter die Modernisierung seiner Wohnung mit eigenen Leistungen und Mitteln bewirkt. Solange er die Wohnung

selbst nutzt, verhält er sich zu den geschaffenen Objekten wie ein persönlicher Eigentümer. Das trifft auch auf die Fälle zu, in denen auf Grund der eigentumsrechtlichen Wirkung von Verbindungen der Vermieter Eigentümer von Einrichtungen geworden ist, die der Mieter geschaffen hat (§§ 94, 946 BGB). Dem Mieter obliegt auch die Pflege und Instandhaltung der neuen Objekte. Auf die Höhe der Miete hat diese Modernisierung grundsätzlich keinen Einfluß.

Vermögensrechtliche Fragen werden aber dann aktuell, wenn das Mietverhältnis über die modernisierte Wohnung beendet wird. Der Mieter hat in der Regel ein Interesse an einem Kostenausgleich. Das gilt vor allem für die Fälle, bei denen der Mieter die modernisierten Objekte noch nicht „abgewohnt“ hat, die bisherige Nutzungsdauer also noch in keinem annähernd ausgeglichenen Verhältnis zu den Kosten steht. Tauscht er die Wohnung, dann sollte er den Kostenausgleich mit seinem Partner im Tauschvertrag vereinbaren. Ausgehend vom rechtlichen Charakter des Wohnungstauschs, tritt der neue Mieter hinsichtlich der Modernisierungsobjekte in die Rechtsstellung seines Vorgängers ein. Tauscht der Mieter nicht, dann ist ebenfalls eine Vereinbarung mit dem Nachmieter über einen Kostenausgleich und die Übernahme der Modernisierungsobjekte möglich. Eine Verpflichtung des Nachmieters besteht hierzu allerdings nicht.

Kommt eine Vereinbarung zwischen Mieter und Nachmieter nicht zustande, so muß das Problem im Rahmen der Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Vermieter geklärt werden. Am günstigsten wäre auch hier eine Vereinbarung, durch die die Interessenlagen in Übereinstimmung gebracht werden können. Als Orientierungshilfe können folgende rechtliche Grundsätze gelten, die auch für die Lösung von Konflikten bedeutsam sind:

1. Wie bereits ausgeführt, hat der Vermieter grundsätzlich kein Recht, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Wohnung zu verlangen. Die Organe der Wohnraumlentung müßten die vorgenommenen Veränderungen erfassen und bei der Zuweisung der Wohnung entsprechend berücksichtigen. Die Wohnung würde in modernisierter Form an den neuen Mieter vermietet werden. Der Vermieter wäre dann auch zur Instandhaltung verpflichtet und hätte einen Anspruch auf eine den Grundsätzen der Mietpreisbildung entsprechende Erhöhung des Mietzinses.

2. Der Mieter sollte nach § 547 Abs. 2 Satz 2 BGB einen Anspruch auf Wegnahme der Einrichtungen haben, mit denen er die Wohnung versehen hat. Diese Möglichkeit gestattet es, in bestimmten Fällen Vermögensnachteile auszuschließen oder gering zu halten, wenn kein angemessener Kostenausgleich zu erwarten ist. Das Recht zur Wegnahme löst aber die Problematik insgesamt nicht zufriedenstellend. So würde in gewissem Umfange der unerwünschte Effekt eintreten, daß die Wohnung wieder „entmodernisiert“ wird. Zum anderen entstehen dem Mieter auch erhebliche praktische Schwierigkeiten bei der Realisierung seines Rechts.

Macht der Mieter von seinem Recht auf Wegnahme Gebrauch, so ist er nach § 258 BGB verpflichtet, die Wohnung auf seine Kosten wieder in den vorigen Stand zu versetzen. Da bei einer Modernisierung zumeist erhebliche bauliche Veränderungen vorgenommen werden (z. B. bei einem Sanitärtrakt), ließen sich auf diesem Wege die Interessen des Mieters im Regelfall nicht realisieren.

3. Soweit ein Kostenausgleich mit dem Nachmieter nicht erreicht wird und der Mieter seine Interessen auch nicht durch Wegnahme der Modernisierungseinrichtungen wahren kann, entsteht die Frage, ob der