

Unterrichtung

durch den Bundesrat

Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen (Wohnungsmodernisierungsgesetz — WoModG) — Drucksachen 7/4550, 7/5374, 7/5410 —

hier: Anrufung des Vermittlungsausschusses

Der Bundesrat hat in seiner 437. Sitzung am 16. Juli 1976 beschlossen, zu dem vom Deutschen Bundestag am 23. Juni 1976 verabschiedeten Gesetz zu verlangen, daß der Vermittlungsausschuß gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus dem nachstehenden Grunde einberufen wird.

Grund

Zu § 20, vor § 23.

- a) § 20 ist zu streichen.
- b) In dem Fünften Abschnitt — Änderung anderer Gesetze — ist vor § 23 folgender § 22 a einzufügen:

„§ 22 a

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

§ 541 a des Bürgerlichen Gesetzbuches erhält folgende Fassung:

„§ 541 a

(1) Der Mieter von Räumen hat Maßnahmen zu dulden, die erforderlich sind, um die gemieteten Räume oder sonstige Teile des Gebäudes zu erhalten.

(2) Der Mieter von Wohnraum hat Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, es

sei denn, daß deren Durchführung oder bauliche Auswirkung oder Auswirkung auf den Mietzins für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist.

(3) Der Mieter von sonstigen Räumen hat Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, soweit ihm die Durchführung und deren bauliche Auswirkung zugemutet werden können.

(4) Der Vermieter hat dem Mieter zwei Monate vor der Durchführung der in den Absätzen 2 und 3 bezeichneten Maßnahmen, deren Art, Umfang und Dauer mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Hat der Mieter gekündigt, darf der Vermieter mit der Durchführung der Maßnahmen nicht vor dem Ablauf der Mietzeit beginnen.

(5) Aufwendungen, die der Mieter infolge der in den Absätzen 1 bis 3 bezeichneten Maßnahmen machen muß, hat der Vermieter in einem angemessenen Umfang zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuß zu leisten. Die Rechte des Mieters nach § 537 bleiben unberührt.

(6) Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von diesen Vorschriften abweichen, sind unwirksam.“

Begründung zu a) und b)

Zu b):

Die Ziele des Gesetzes können nur verwirklicht werden, wenn für den Bereich der Mietwohnungen eine ausgewogene gesetzliche Regelung über die Duldung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter vorhanden ist, die den unterschiedlichen Interessen von Vermieter und Mieter angemessen Rechnung trägt. § 541 a BGB wird daher entsprechend erweitert und ergänzt.

Absatz 1 entspricht im wesentlichen dem geltenden Recht. Fallengelassen wurde jedoch der Begriff „Mietsache“, da bei Instandhaltung, Instandsetzung oder Erneuerung auch Einwirkungen auf die Person des Mieters z. B. durch Geräusche oder durch Verschmutzung hingenommen werden müssen.

Nach Absatz 2 des geltenden Rechts hat der Mieter einer Wohnung Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, „soweit ihm dies zugemutet werden kann“. Die Duldungspflicht ist danach allein auf die subjektiven Verhältnisse des einzelnen Mieters zugeschnitten. Auf dieser Rechtsgrundlage läßt sich eine Modernisierung des Wohnungsbestandes, wie sie das Ziel dieses Gesetzes ist, nicht realisieren. Insbesondere kann häufig die durchgreifende Modernisierung eines Mehrfamilienhauses an einem Mieter scheitern. Deshalb sollten die persönlichen Interessen des Mieters nach der neuen Fassung des Absatzes 2 in gewissem Umfang zurücktreten. Er kann sich nur in solchen Härtefällen gegen die Modernisierung wenden, die schwerer wiegen als die berechtigten Interessen des Vermieters und der anderen Mieter an der Durchführung der Modernisierung. Die Härte kann auf der vorübergehenden Belästigung durch die technische Durchführung der Maßnahme, auf deren auf die Dauer entstehenden baulichen Auswirkungen oder auf deren finanziellen Auswirkungen beruhen. Hin-

sichtlich der finanziellen Auswirkungen ist ergänzend auf das Wohngeld zu verweisen.

Hat der Mieter andere Räume als Wohnräume gemietet, soll ihm in Absatz 3 in Anlehnung an die bisherige Regelung des § 541 a Abs. 2 zugestanden werden, daß er nur solche Verbesserungen zu dulden hat, deren Durchführung und bauliche Auswirkungen ihm zugemutet werden kann. Eine weitergehende Duldungspflicht erscheint nicht erforderlich, weil der Vermieter bei Schwierigkeiten mit der Modernisierung in der Regel kündigen kann.

Zum Schutze der Mieter von Wohnräumen und anderen Räumen wird ihnen in Absatz 3 eine Bedenkzeit von zwei Monaten zwischen der Mitteilung der beabsichtigten Verbesserungsmaßnahme und ihrer Durchführung eingeräumt, damit sie sich über ihre Duldungspflicht schlüssig werden und auf die Maßnahmen einstellen können. Ihnen wird ferner ein einmaliges Kündigungsrecht in der Zeit vor der Modernisierung gegeben, so daß sie sich auch den Beeinträchtigungen durch die Modernisierung entziehen können. Die Kündigung muß bis zum Ende des Kalendermonats erklärt werden, der der Mitteilung des Vermieters folgt. Sie kann nur zum Ende des Kalendermonats erklärt werden, der nach dem Ablauf der Erklärungsfrist beginnt.

In allen Fällen, in denen der Mieter nach § 541 a in der neuen Fassung Maßnahmen des Vermieters dulden muß, hat er nach Absatz 5 Anspruch darauf, daß der Vermieter ihm seine Aufwendungen aus dem gegebenen Anlaß in angemessenem Umfang ersetzt.

Zu a):

Folgeänderung im Hinblick auf Buchstabe b. Eine auf die Fälle der geförderten Modernisierung beschränkte Änderung des § 541 a Abs. 2 BGB kann entfallen, nachdem in Buchstabe b eine allgemein geltende Änderung des § 541 a Abs. 2 BGB vorgesehen ist.