

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 575
des Abgeordneten Dr. Helmuth Markov
Fraktion der PDS-LL
- Drucksache 1/2508

Beschaffenheitszuschlag und Modernisierung

Wortlaut der Kleinen Anfrage 575 vom 25.11.1993:

1. Welche Position (Stellungnahme) bezieht das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zur Erhebung von Beschaffenheitszuschlägen, wenn der Vermieter erhebliche Schäden am Objekt (z. B. an der Hausinstallation) im Rahmen von "Modernisierungsmaßnahmen" beseitigt und den Mietzins um 11 % gemäß § 3 MHG angehoben hat?
Teilt das Ministerium die Auffassung, daß der Vermieter einerseits wegen Modernisierung den Mietzins um 11 % gemäß § 3 MHG anheben, andererseits aber auch gemäß § 11, Abs. 4, die Miete um den Beschaffenheitszuschlag erhöhen kann?
2. Teilt das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr die Auffassung, daß vom Vermieter kein Beschaffenheitszuschlag erhoben werden kann, wenn der Mieter (die Mieter) auf eigene Kosten erhebliche Mängel am Gebäude (z. B. in Treppenaufgängen, Teilen der Hausinstallation) beseitigt haben?

Datum des Originals: 17.01.1994 / Ausgegeben: 24.01.1994

Namens der Landesregierung beantwortet der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr die Kleine Anfrage wie folgt:

zu Frage 1:

Eine Umlagemöglichkeit nach § 3 MHG besteht nur für Modernisierungsmaßnahmen, nicht für Instandsetzungsmaßnahmen. Die Beseitigung von Schäden am Objekt ist keine Modernisierung, sondern eine Instandsetzung. Werden dabei gleichzeitig Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, d. h. Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen Gebrauchswertverbesserung führen, können nur diese Kosten, die von den aufgewendeten Kosten für die Instandsetzung zu trennen sind, mit 11 % auf die jährliche Miete umgelegt werden.

Das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr ist der Auffassung, daß der Vermieter berechtigt ist, sowohl die Modernisierungsumlage nach § 3 MHG nach Abschluß von Modernisierungsmaßnahmen als auch den Beschaffenheitszuschlag nach § 2 der Zweiten Verordnung über die Erhöhung der Grundmiete (Zweite Grundmietenverordnung) vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1416) zu erheben, wenn vor Umlage der Modernisierungskosten ein etwaiger Instandsetzungsanteil in Abzug gebracht wurde.

Die Mieterhöhung nach § 2 der Zweiten Grundmietenverordnung ist möglich, wenn die genannten Gebäudeteile bzw. Installationen keine erheblichen Schäden aufweisen. Voraussetzung für die Erhöhungsmöglichkeit ist also lediglich die Schadensfreiheit, für die der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast hat.

zu Frage 2:

Nach dem Wortlaut der Zweiten Grundmietenverordnung ist die Schadensfreiheit des Gesamtgebäudes für die Mieterhöhung ausschlaggebend, unabhängig davon, wer die Schadensfreiheit hergestellt hat.

Wenn die Mieter in erheblichem Umfang auf eigene Kosten Mängel am Gebäude, nicht nur in der einzelnen Wohnung, beseitigt haben, ohne daß Aufwendungsersatzansprüche bestehen, vertreten das Bundesbauministerium als Verordnungsgeber und das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr jedoch die Auffassung, daß dem Vermieter kein Beschaffenheitszuschlag zusteht. Die Einzelfallbeurteilung kann ergeben, daß die Mieterhöhung gegen den im Bürgerlichen Gesetzbuch verankerten Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstößt. Wenn sich aus den Umständen ergibt, daß der Mieter keinen Aufwendungsersatzanspruch gegen den Vermieter für die Mängelbeseitigung geltend machen kann, erscheint eine Mieterhöhung unbillig. Letztlich ist es Aufgabe der Rechtsprechung, diese Frage zu klären.