

Inhalt

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XI
Einleitung	1
A. Problemstellung	2
B. Bereichsabgrenzung	4
C. Gang der Untersuchung	6
D. Anwendbares Wohnraummietrecht	7
I. Bürgerliches Gesetzbuch	7
II. Code Civil und Mietsondergesetze	8
1. Kapitel: Sinn und Zweck der Wohnungsmodernisierung	13
A. Ökonomie des Wohnens	13
B. Bedeutung für den Mietwohnungsmarkt	14
C. Mieter-Vermieter-Dilemma	17
D. Fazit	19
2. Kapitel: Mietrechtlicher Modernisierungsbegriff	21
A. Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache	21
I. Erhaltungsmaßnahmen im BGB	21
1. Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht	21
2. Abwälzung von Schönheitsreparaturen	22
II. Erhaltungsmaßnahmen im französischen Mietrecht	24
1. Délivrance et Entretien	24
2. Réparations locatives	26
B. Förmlich festgelegte Sanierungsarbeiten	28
I. Öffentlich-rechtliche Sanierung nach dem BauGB	29
II. Restauration immobilière nach dem Code de l'Urbanisme	30
C. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache	32
I. Der Modernisierungsbegriff im BGB	32
1. Modernisierungsmaßnahmen	32
2. Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen	37
3. Modernisierende Instandsetzung	38
II. Der Modernisierungsbegriff im französischen Mietrecht	39
1. Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen	40
2. Travaux d'amélioration	43
D. Vergleich	47
I. Verbesserung statt Erhaltung	47
II. Verwirklichung staatlicher Zielvorgaben	48

3. Kapitel: Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	51
A. Zulässigkeit einseitiger baulicher Veränderungen	51
I. Pacta sunt servanda	51
II. Modernisierung als Ausnahme	51
B. Planungsphase	52
I. Ankündigungspflicht des Vermieters nach § 554 Abs. 3 BGB	52
1. Inhalt, Form, Frist	53
2. Ausnahmen	55
3. Folgen eines Verstoßes	56
II. Ankündigungspflicht des Vermieters nach Art. 14 des Gesetzes L.48-1360	57
1. Inhalt, Form, Frist	57
2. Folgen eines Verstoßes	58
C. Durchführungsphase	59
I. Duldungspflicht des Mieters nach § 554 Abs. 2 BGB	59
1. Umfang	59
2. Ausnahmen	61
3. Rückausnahmen	64
II. Duldungspflicht des Mieters nach Art. 7e des Gesetzes L.89-462	64
1. Umfang	64
2. Ausnahmen	65
D. Abschlussphase	65
I. Anpassung der Miete in Deutschland	66
1. Mieterhöhung gemäß § 558 BGB	66
2. Mieterhöhung gemäß § 559 BGB	69
3. Ausschluss der Mieterhöhung gemäß § 559 BGB	78
4. Wahl- und Kombinationsmöglichkeit	80
II. Anpassung der Miete in Frankreich	82
1. Mieterhöhung nach Art. 17c des Gesetzes L.89-462	82
2. Mieterhöhung nach Art. 17d des Gesetzes L.89-462	87
3. Mieterhöhung nach Art. 17e des Gesetzes L.89-462	88
4. Besonderheiten für Ballungszentren	91
E. (Gegen-)Rechte des Mieters	91
I. Die Rechte des Mieters bei Modernisierungen in Deutschland	91
1. Sonderkündigungsrecht wegen Modernisierung	91
2. Sonderkündigungsrecht wegen Mieterhöhung	92
3. Allgemeine Kündigungsrechte	92
4. Mietminderung	93
5. Aufwendungsersatz	93
6. Anfechtung der Duldungserklärung	95
7. Schadensersatz	95
8. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands	96
9. Kein Abweichen zum Nachteil des Mieters	96

II.	Die Rechte des Mieters bei Modernisierungen in Frankreich	98
1.	Kündigungsrecht wegen Unbewohnbarkeit	98
2.	Allgemeines Kündigungsrecht	98
3.	Schadensersatz	99
4.	Klage auf Nichtbestehen der Duldungspflicht	101
5.	Commission de Conciliation	101
6.	Mietminderung	102
F.	Modernisierungsmaßnahmen des Mieters	103
I.	Mietermodernisierung nach deutscher Rechtslage	103
1.	Zulässigkeit	103
2.	Kollision zwischen Mieter- und Vermietermodernisierung	103
3.	Wertersatz	104
4.	Wegnahmerecht	105
II.	Mietermodernisierung nach französischer Rechtslage	106
1.	Zulässigkeit nach dem Gesetz L.67-561	106
2.	Verfahren und Durchführung	107
3.	Wertersatz	108
G.	Vergleich	108
I.	Modernisierungsfreiheit statt Sanierungszwang	108
II.	Interessenausgleich im Mietverhältnis	109
III.	Schaffung von Vermieteranreizen	111
4. Kapitel:	Staatliche Einflussnahme auf die Modernisierungstätigkeit	115
Einleitung:	Modernisierungsanreiz als staatliche Herausforderung	115
A.	Modernisierung im marktwirtschaftlichen System am Beispiel Deutschlands und Frankreichs	117
I.	Wohnungspolitische Entwicklung	117
1.	Deutschland	117
2.	Frankreich	121
3.	Fazit	127
II.	(Verfassungs-)Rechtliche Grundlagen	128
1.	Schutz des privaten Eigentums	128
2.	Vertragsabschlussfreiheit	129
3.	Freier Mietwohnungsmarkt	130
III.	Soziales Wohnraummietrecht	131
IV.	System der Mietpreisbildung	132
1.	Marktorientiertes Vergleichsmietensystem	132
2.	§ 559 BGB als Ausnahmenvorschrift	133
V.	Direkte und indirekte finanzielle Förderung	134
1.	Deutschland	134
2.	Frankreich	137
VI.	(Vorläufige) Bilanz	139
1.	Freier statt regulierter Markt	139
2.	Sanierungszustand des Wohnbestandes	140

B. Modernisierung im planwirtschaftlichen System am Beispiel der ehemaligen DDR	142
I. Sozialistische Wohnungspolitik	142
II. (Verfassungs-)Rechtliche Grundlagen	145
1. Eigentumsschutz	145
2. Recht auf Wohnraum	146
3. Lenkung des Wohnraums	146
4. Wohnraummietrecht im ZGB	147
III. Bauliche Maßnahmen im Mietverhältnis	148
1. Erhaltungsmaßnahmen	148
2. Modernisierungsmaßnahmen	153
3. Kein Anspruch auf Modernisierung	156
4. Mietermodernisierung	157
IV. System der Mietpreisbildung	158
1. Preisregulierung	158
2. Mieterrechte bei Mietermodernisierung	161
V. Bilanz sozialistischer Wohnungspolitik	161
1. Instandhaltungs- und Modernisierungsstau	161
2. Gebäudeverfall	164
C. Vergleich	166
I. Sicherung des Freien Mietwohnungsmarktes	166
II. Lenkung der Modernisierungstätigkeit	167
III. Interessenausgleich	169
IV. Wirtschaftliche Bedeutung	170
5. Kapitel: Gesamtergebnis	173
A. Anregungen für das BGB?	173
B. Ausblick	174
Anhang: Gesetzesauszüge	181
Literaturverzeichnis	189